

**PROVINCIA DI SAVONA**  
**COMUNE DI BORGHETTO S.S.**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA D**  
**IN VARIANTE ALLO S.U.A APPROVATO CON**  
**DELIBERA DI C.C. n. 19 del 22/03/1999**

**OGGETTO**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
modificata a seguito di emendamento del C.C.

Data	Allegato I
18/01/2005	Scala varie

Progettista  
dott. arch. Marinella Orso

STUDIO ASSOCIATO O.D.P. di arch. Marinella Orso, geom. Lorenza Damonte, arch. Daniela Poggi  
via B. Ricci, 3 - Albenga  
Tel. 0182/543396 . e mail lodamon@tin.it  
P.IVA 01293240097

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA "D – AREE DI LAVORO" DEL  
P.R.G. DEL COMUNE DI BORGHETTO S.S.**

**VARIANTE ALLO S.U.A. APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL  
22/03/1999**

**1. Premesse ed obiettivi**

Il presente P.P. di iniziativa pubblica ha per oggetto le aree destinate dal PRG ad insediamenti produttivi e a servizi pubblici (zona F e P) comprese tra la sponda destra del Torrente Varatella, la Strada Provinciale n. 11 8Borghetto S.S. – Toirano), l'Autostrada dei Fiori ed il confine con il Comune di Toirano.

Esso, redatto ai sensi della L.R. 24/87, si configura come Variante integrale allo SUA vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 22/03/1999 ed in parte attuato, ed implica variante connessa al PRG vigente.

La decisione di variare lo SUA vigente discende essenzialmente dall'esigenza di superare alcuni problemi interpretativi e applicativi sia delle Norme di Attuazione che delle previsioni complessive dello stesso e, nel contempo, adeguare lo strumento alle esigenze emerse in sede di prima applicazione.

In particolare, si propone:

1. conferma del perimetro di piano e del suo assetto planovolumetrico complessivo;
2. conferma della localizzazione e dei dimensionamenti complessivi delle aree destinate a verde e parcheggi pubblici, fatta eccezione per la rettifica parziale del perimetro della zona a servizi (zone F e P del PRG), individuata con le sigle "P5" e "V3" negli elaborati grafici dello SUA, definita con ricorso all'istituto della Variante Connessa ex art. 8 della L.R. 24/87;
3. parziale rettifica dell'asse viario lungo il Torrente Varatella in coerenza con le esigenze derivanti dal progetto esecutivo del nuovo argine, oltrechè con la ridefinizione dell'organizzazione funzionale delle aree a servizi classificate come P5 e V3 dallo SUA approvato ed inserimento di un nuovo tratto di viabilità interna atta a meglio garantire l'accessibilità ai diversi Lotti;

4. adeguamento del lotto I5 con recepimento del nuovo assetto definito a seguito della realizzazione del depuratore che ha comportato la demolizione di alcuni edifici esistenti ante SUA;
5. modifica dei meccanismi di attuazione del lotto A8 originariamente destinato all'iniziativa pubblica con espropriazione dei terreni e loro riassegnazione ad imprese artigiane tramite bando pubblico;
6. integrazione – specificazione delle destinazioni d'uso ammissibili nei lotti;
7. ammissibilità della destinazione di commercio all'ingrosso in tutti i lotti di attuazione e del commercio al minuto non alimentare limitatamente alle categorie merceologiche ricomprese nel settore delle "Speciality – goods" (ad esempio Mobili, Articoli per l'Edilizia, Bricolage, Autovetture, ecc.) e con il limite massimo di 300 mq di superficie di vendita per ogni singolo lotto;
8. adeguamento delle norme di attuazione;
9. superamento del precedente schema di convenzione, prevedendo l'approvazione di nuovi testi convenzionali, in conformità alle nuove previsioni di S.U.A. concernenti le urbanizzazioni ed il riparto dei relativi impegni, da parte del Consiglio comunale prima del rilascio dei titoli abilitativi, come permesso dall'art. 16 della legge regionale n. 24 del 1987;
10. Ammissibilità della realizzazione di locali interrati destinati a magazzini e/o autorimesse pertinenziali in tutti i lotti di attuazione di nuovo impianto (in luogo che solo in alcuni, come nella precedente versione);
11. Modeste rettifiche dei perimetri dei lotti di attuazione conseguenti sia all'esigenza di perseguire un migliore assetto paesistico delle aree libere che alla ridefinizione degli ingombri dell'argine del Torrente Varatella;
12. Aumento in ossequio ai disposti del P.R.G. per tale zona urbanistica, delle superfici lorde utilizzabili per estensione dei due piani a tutti gli edifici previsti dallo SUA.

## **PREVISIONI DELLO S.U.A. APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 22/03/1999**

### **1. Classificazione delle aree comprese nel Piano**

Il Piano classifica le aree in esso ricomprese secondo le seguenti destinazioni:

- aree inedificabili per viabilità principale, parcheggi pubblici, aree golenali, aree di rispetto autostradale;
- aree inedificabili per verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici o per particolari condizioni orografiche;

- aree edificabili per edifici produttivi;
- aree legate agli edifici esistenti.

Ai fini della realizzazione del Piano vengono assunti come **elementi vincolanti**:

- gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici verso il fronte stradale;
- la viabilità principale;
- le perimetrazioni delle aree destinate a servizi e a verde pubblico,
- le quote di progetto delle aree a destinazione pubblica;
- le soluzioni planovolumetriche dei corpi di fabbrica di nuova previsione.

## 2. Lotti di attuazione e destinazioni d'uso

Il Piano, preso atto dell'assetto insediativo dell'ambito, caratterizzato dalla presenza di tre edifici artigianali, realizzati ante SUA vigente, da alcuni fabbricati a destinazione residenziale e da due aggregazioni nucleari di impianto storico di matrice rurale una delle quali, destinata a frantoio, di un certo valore storico- tipologico, individua i seguenti lotti di attuazione:

### ▪ **Lotti a destinazione produttiva di nuovo impianto:**

- Lotti tipo A (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8) e lotto tipo C a destinazione artigianale-industriale) realizzabili mediante iniziativa privata, previa convenzione, fatta eccezione per il Lotto A8 da attuare mediante iniziativa pubblica con espropriazione dei terreni e loro riassegnazione ad imprese artigiane tramite bando, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
A1	mq. 2154	mq. 570	mq. 1140
A2	mq. 9571	mq. 2500	mq. 3600
A3	mq. 5000	mq. 1350	mq. 1800
A4	mq. 9203	mq. 2250	mq. 2880
A5	mq. 5383	mq. 1440	mq. 1920
A6	mq. 4848	mq. 1440	mq. 1920
A7	mq. 6501	mq. 2040	mq. 2640
A8	mq. 3631	mq. 1200	mq. 1200
C	mq. 3380	mq. 880	mq. 1760

SUA zona produttiva  
Relazione illustrativa

- Lotti tipo B (B1 e B2) a destinazione artigianale-industriale e commerciale connessa e funzionale all'attività industriale o artigianale svolta nell'edificio, realizzabili anch'essi mediante iniziativa privata aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
B1	mq. 3618	mq. 2400	mq. 1140
B2	mq. 2668	mq. 800	mq. 1600

- Lotto H1 a destinazione artigianale-industriale avente consistenza pari a:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
H1	mq. 2830	mq. 464	mq. 928

▪ **Lotti a destinazione produttiva esistenti:**

Sono previsti due lotti, G1 e G2, che rivestono caratteristiche di consolidamento dello stato di fatto per i quali sono ammessi contenuti aumenti sia di superficie coperta che di superficie utile nonché modificazioni dello stato di fatto all'interno delle volumetrie esistenti, nonché un Lotto tipo H (H2), confermato nell'attuale consistenza, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
G1	mq. 4696	mq. 1414 + 136	mq. 2680 + 236
G2	mq. 3891	mq. 1066 + 114	mq. 1066 + 1294
H2	mq. 1426	mq. 435	mq. 435

▪ **Lotti saturi esistenti:**

Lo SUA vigente conferma sette lotti saturi in cui sono localizzati edifici preesistenti a destinazione residenziale, produttiva o religiosa così articolati:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
I1	mq. 3619	mq. 720	mq. 1328
I2	mq. 1395	mq. 190	mq. 280
I3	mq. 913	mq. 74	mq. 144
I4	mq. 435	mq. 144	mq. 288
I5	mq. 1866	mq. 184	mq. 302
I7	mq. 9828	mq. 520	mq. 520

La destinazione fissata dallo SUA per il Lotto I1 è quella artigianale-industriale con ammissibilità di una superficie massima destinata ad uffici di mq. 50; il lotto I7 viene destinato a "centro di attività sociali e/o di servizi comuni"; per gli altri lotti vengono confermate le destinazioni esistenti con possibilità di interventi ricompresi nella categoria del restauro e/o risanamento conservativo.

▪ **Lotti a destinazione speciale:**

Lo SUA individua alcuni comparti a destinazione speciale così articolati:

- Lotto tipo D destinato a parcheggi verde privati a servizio dell'attività insediabile nel Lotto I1, avente superficie di mq. 3890.
- Lotto tipo E (mq 7.000), destinato a servizi tecnologici con la conferma della localizzazione della cabina primaria ENEL 130/15 KV ed ammettendo il potenziamento dell'infrastruttura sulla base di un progetto di sviluppo connesso alle esigenze dell'azienda.
- Lotto tipo L di mantenimento dello stato comprendente aree a vocazione agricola coltivate ad uliveto avente superficie di mq. 6565.

### 3. Articolazione e quantificazione delle opere di urbanizzazione secondaria

▪ **Parcheggi pubblici**

Lo SUA vigente individua le seguenti aree, localizzate in modo strategico rispetto al complesso assetto insediativo dell'ambito, destinate a parcheggio pubblico:

. P1 .....	mq. 325
. P2 .....	mq. 220
. P3 .....	mq. 85
. P4 .....	mq. 3335
. P5 .....	mq. 5695
. P6 .....	mq. 545
per un totale di .....	mq. 10205

▪ **Verde pubblico**

Il Piano individua le seguenti aree destinate a verde pubblico:

. V1 .....	mq. 800
. V2 .....	mq. 720
. V3 .....	mq. 4020
. V4 .....	mq. 810
. V5 .....	mq. 880
per un totale di .....	mq. 7230

▪ **Servizi tecnologici**

Lo SUA conferma le seguenti aree destinate dal PRG ad attrezzature d'interesse comune:

. area destinata alle attrezzature della cabina primaria ENEL .....	mq. 7000
. cabine di trasformazione .....	mq. 255
per un totale di .....	mq. 7255

▪ **Servizi religiosi (lotto I 6)**

Viene altresì confermata un'area destinata a servizi religiosi della superficie di **mq. 155**

#### **4. Articolazione delle opere di urbanizzazione primaria**

- **Viabilità**

Il Piano conferma la previsione del PRG di allargamento della carreggiata della Strada Provinciale n. 11 alla quale affianca una viabilità di servizio ai nuovi insediamenti costituita tra due tronchi stradali che si ricongiungono con la S.P. medesima rispettivamente agli estremi Est ed Ovest della zona.

In particolare gli spazi destinati alla viabilità, comprensivi di eventuali marciapiedi, hanno la seguente estensione:

. Strada Provinciale n. 11.....	mq. 6.211
. strada d'argine .....	mq. 7.108
. strada interna .....	mq. 5.723
. strada di collegamento Cimitero .....	mq. 378
per un totale di .....	mq. 19.420

- **Opere di messa in sicurezza dei corsi d'acqua**

Lo SUA prevede il completamento dell'argine del Torrente Varatella nonché il ripristino dell'alveo del Rio Pattarello.

- **Reti tecnologiche**

Lo SUA localizza, in corrispondenza della mezzeria delle sedi stradali dell'ambito, uno spazio tecnologico interrato per l'alloggiamento di cavi MT-BT collegati alle rispettive cabine di trasformazione, la linea dell'illuminazione pubblica, la rete telefonica, i condotti del gas metano, dell'acquedotto potabile e di quello industriale.

In scavi separati sono previste le reti di raccolta delle acque nere e bianche, la prima allacciata alla rete esistente a valle dell'autostrada, l'altra confluyente nel Torrente Varatella.

**STATO DI ATTUAZIONE DELLO SUA VIGENTE**

Il P.P. vigente è stato attuato solo in parte mediante:

1. Realizzazione dei lotti "B1" (C.E. n. 3650 e C.E. n. 3651 del 06.07.2001, e successive Varianti), "B2" (C.E. n. 3705 e C.E. n. 3999) con ricorso a modesti scostamenti quantitativi rispetto alle previsioni dello SUA conseguenti agli approfondimenti effettuati in fase di redazione dei progetti assentiti con concessione edilizia e precisamente:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Slu massima</i>
B1	mq. 3786,16	mq. 1200	mq. 2400
B2	mq. 2924	mq. 800	mq. 1600

2. Approvazione del progetto del lotto C (C.E. n. 3742) in corso di attuazione avente il seguente dimensionamento:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Slu massima</i>
C	mq. 2940	mq. 880	mq. 1760

3. Realizzazione parziale dell'area a verde pubblico contraddistinte con la sigla "V4" per un superficie di mq. 367,76).



4. Realizzazione della viabilità interna principale funzionale agli insediamenti produttivi.
5. Sono stati inoltre approvati i progetti dell'arginatura del Torrente Varatella e della messa in sicurezza del Rio Pattarello, quest'ultima in fase di realizzazione.

La realizzazione del depuratore ha inoltre comportato una diversa sistemazione del Lotto " 15" conseguente alla demolizione degli edifici residenziali originariamente confermati dallo SUA.

### **PREVISIONI DELLO SUA IN VARIANTE AL P.P. VIGENTE.**

Il presente SUA apporta al P.P. vigente le modifiche in premessa descritte prevedendo in particolare:

#### **a. Lotti produttivi**

##### **- Lotti a destinazione produttiva di nuovo impianto:**

Lotti tipo A (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8), D e H1 a destinazione artigianale- industriale e commerciale all'ingrosso, realizzabili mediante iniziativa privata, previo convenzionamento, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
A1	mq. 2280	mq. 570	mq. 1140
A2	mq. 9215	mq. 2500	mq. 5000
A3	mq. 4900	mq. 1350	mq. 2700
A4	mq. 8811	mq. 2250	mq. 2550
A5	mq. 4623	mq. 1440	mq. 2880
A6	mq. 4300	mq. 1440	mq. 2880
A7	mq. 6526	mq. 2040	mq. 4080
A8	mq. 4720	mq. 1200	mq. 2400
H1	mq. 2830	mq. 464	mq. 928

##### **- Lotti a destinazione produttiva saturi realizzati o in corso di realizzazione in attuazione dello SUA vigente:**

Lotti tipo B (B1 e B2) e lotto tipo C a destinazione artigianale-industriale e commerciale connessa e funzionale all'attività industriale o artigianale svolta nell'edificio

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
B1	mq. 3786,16	mq. 1200	mq. 2400
B2	mq. 2924	mq. 800	mq. 1600
C	mq. 2940	mq. 880	mq. 1760

- **Lotti a destinazione produttiva esistenti da potenziare:**

Si confermano i lotti, G1 e G2, per i quali sono ammessi contenuti aumenti sia di superficie coperta che di superficie utile nonché modificazioni dello stato di fatto all'interno delle volumetrie esistenti, nonché i Lotti tipo H2 e I7, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
G1	mq. 4696	mq. 1550	mq. 3052
G2	mq. 3891	mq. 1180	mq. 2360
H2	mq. 1426	mq. 435	mq. 435
I7	mq. 9828	mq. 520	mq. 520

Per il lotto I7, oltre alla destinazione artigianale, si permette anche quella di pubblico esercizio con possibilità di interventi ricompresi nella categoria del restauro e/o risanamento conservativo, in ossequio ai contenuti della specifica autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria del 04.02.2002.

Rimane altresì ricompreso nel presente Sua il Lotto I1 per il quale, ad integrazione delle superfici residenziali esistenti, in parte derivanti dall'applicazione della L.R. 24/2001, viene ammesso intervento di ristrutturazione urbanistica con incremento della SLU e cambio di destinazione in attività ricettiva (RTA) alla Tav. 7.10 del presente Piano. L'articolazione dimensionale e funzionale di progetto del Lotto è la seguente:

Lotto	Sup. fond.	Sup. coperta	Sup. lorda max	SLA residenziale max	SLU ricettiva max
I1	Mq. 3619,00	Mq. 750,54	Mq. 2884,83	Mq. 564,42	Mq. 2320,41

- **Lotti saturi esistenti:**

Lo SUA vigente conferma sei lotti saturi in cui sono localizzati edifici preesistenti a destinazione residenziale, produttiva così articolati:

<i>Lotto</i>	<i>superficie fondiaria</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>Su massima</i>
I2	mq. 1395	mq. 190	mq. 280
I3	mq. 913	mq. 74	mq. 144
I4	mq. 566	mq. 144	mq. 288
H2	mq. 1426	mq. 435	mq. 435

- **Lotti a destinazione speciale:**

Vengono confermati, per localizzazione, dimensioni e destinazioni d'uso, i lotti tipo E, destinato a servizi tecnologici, tipo L, di mantenimento dello stato comprendente aree a vocazione agricola coltivate ad uliveto nonché il lotto I6, destinato a servizi religiosi, di estensione pari a mq 155. Si confermano altresì il lotto I5, asservito all'impianto tecnologico del depuratore, ed il lotto D destinato a parcheggio privato.

**b. Opere di urbanizzazione secondaria**

- **Parcheggi e verde pubblici**

Lo SUA, al riguardo, conferma le previsioni localizzative originarie, fatta eccezione per:

- Ridefinizione della zona contraddistinta con le sigle P5 e V3 conseguente al diverso posizionamento della viabilità principale interna di previsione
- Ridefinizione del parcheggio pubblico e del verde pubblico individuati con le sigle P1 e V1 derivante dagli approfondimenti progettuali del lotto I1
- ridefinizione del parcheggio pubblico P1 e verde pubblico V1 nonché della zona contraddistinta con le sigle P5 e V3 quest'ultima conseguente anche al diverso posizionamento del tratto di viabilità lungo argine e di quella interna di recente realizzazione e per modeste ridefinizioni delle superfici conseguenti alla realizzazione della viabilità interna.

In particolare:

- parcheggi pubblici:  
P1..... mq. 746,00  
P2..... mq. 230,46

P3..... mq. 85,00  
P4..... mq. 2585,00  
P6..... mq. 390,00

- verde pubblico:

V1..... mq. 724,00  
V2 ..... mq. 592,00  
V4 ..... mq. 367,76 realizzati  
V5 ..... mq. 850,00

- parcheggi e verde pubblico:

P5 – V3 ..... mq. 10400,00

- **Servizi tecnologici e religiosi**

Lo SUA conferma il lotto I6, destinato a servizi religiosi, nonché il lotto E occupato dalle attrezzature della cabina primaria ENEL (mq. 7000); e la localizzazione delle cabine di trasformazione funzionali ai singoli insediamenti le quali occupano una superficie di mq 255.

In relazione a quanto sopra la superficie complessiva per opere di urbanizzazione secondaria risulta pari a mq. 24.125,22 pari al 15,49% della superficie totale dello SUA di mq. 155.729,00

## **ARTICOLAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- **Viabilità**

Il Piano conferma la previsione della strada d'argine che viene però modificata per una diversa localizzazione del tratto di connessione con la viabilità interna già realizzata nonché per l'esigenza di garantire lungo il corso d'acqua una maggiore superficie libera per la costruzione dell'arginatura.

Viene inoltre prevista una nuova viabilità interna trasversale, ubicata tra i comparti A6 – A7 e A5 – A8 della superficie complessiva di circa mq. 1040,00.

- **Opere di messa in sicurezza dei corsi d'acqua**

Lo SUA recepisce totalmente il progetto di completamento dell'argine del Torrente Varatella nonché quello di ripristino dell'alveo del Rio Pattarello già approvato ed in corso di realizzazione.

- **Reti tecnologiche**

Lo SUA conferma le scelte generali del Piano approvato limitandosi ad apportare le modifiche connesse alla ridefinizione della viabilità e dell'area pubblica coincidente con le zone a servizi "F" e "P" del PRG.

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il presente SUA, in ossequio alle disposizioni di legge vigenti in materia, oltrechè del PRG, il quale individua all'interno della zona produttiva aree a servizi ritenute essenziali per lo sviluppo insediativo dell'ambito, si da carico di determinare le esigenze di standards urbanistici conseguenti alle diverse destinazioni d'uso nonché i meccanismi per la loro concreta realizzazione.

Al fine di garantire il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra gli insediamenti e le aree a servizi vengono pertanto prese in considerazione sia le funzioni esistenti ante SUA confermate che quelle di previsione da realizzare in relazione alle quali vengono determinate le quantità minime di spazi a verde e parcheggi pubblici. Questo sulla base dei seguenti **criteri generali**:

1. per le destinazioni artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso la quantità di spazi per verde e parcheggi pubblici da conferire deve essere pari al 20% della percentuale di superficie fondiaria ad esse asservita. E' comunque assicurato il rispetto di quanto previsto al riguardo dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, superando la predetta superficie il 10% dell'intera superficie territoriale destinata agli interventi (v. All. 3.2 e All. 3.3);
2. per le destinazioni residenziali deve essere conferita una superficie a standards pari a 24 mq per ogni abitante insediabile;
3. per le destinazioni a pubblici esercizi e ad uffici la quantità di spazi per verde e parcheggi pubblici da conferire deve essere pari all'80% della superficie lorda utilizzabile.

Dall'applicazione dei succitati parametri deriva un'**esigenza minima teorica di aree a standards pari a mq. 21413,72.**

Tale quantità viene ampiamente soddisfatta dal progetto di Piano che garantisce una superficie per opere di urbanizzazione qualificabili come standard ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pari a **mq. 24125,22.**

Lo SUA, in conformità al Piano Particolareggiato approvato con Del. di C.C. n° 19 del 22/03/99 conferma altresì l'obbligo, per i Soggetti Attuatori, di contribuire alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste.

In relazione a quanto sopra, come esplicitato nell'apposito Allegato 3.4, la superficie complessiva delle aree destinate a parcheggi e verde pubblico ancora da realizzare viene ripartita tra i lotti di attuazione secondo i seguenti criteri:

- a) Devono concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria i seguenti interventi:
  - a.1) realizzazione di edifici di nuovo impianto
  - a.2) ampliamenti di superficie e di volume di edifici esistenti destinati ad attività artigianali o industriali
  - a.3) ampliamenti di superficie lorda nel rispetto del volume massimo definito dallo SUA e/o esistente (v. Allegato 3.1)
  - a.4) interventi di mutamento di destinazione d'uso di superfici esistenti da attività artigianali – industriali a commercio all'ingrosso o a residenza e/o uffici
  - a.5) interventi di mutamento di destinazione di superfici esistenti da attività artigianali – industriali a pubblici esercizi dove ritenuti ammissibili dal presente SUA
  - a.6) realizzazione per ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti, di strutture turistico – ricettive.
  
- b) La quantificazione delle superfici di aree da cedere per urbanizzazione, precisata per ogni singolo lotto nell'allegato 3.4, è stata commisurata alla superficie fondiaria e/o alla superficie lorda utilizzabile e/o abitabile interessata dall'intervento secondo il seguente criterio:
  - b.1) *destinazioni artigianali – industriali e commerciali all'ingrosso di nuovo impianto:*  
superfici da cedere = 18% Superficie fondiaria asservita a tale destinazione
  - b.2) *destinazioni residenziali di nuovo impianto funzionale ad attività produttive:*  
superfici da cedere = 24 mq/abitante
  - b.3) *destinazioni ad uffici di nuovo impianto funzionali ad attività produttive:*  
superfici da cedere = 80 mq ogni 100 mq di SLU con tale destinazione
  - b.4) *cambio di destinazione di superfici esistenti da artigianale a pubblico esercizio:*  
superfici da cedere = 40mq ogni 100 mq di SLU con tale destinazione
  - b.5) *cambio di destinazione di superfici esistenti da artigianale – industriale a commercio all'ingrosso:*

superfici da cedere = 5% Superficie fondiaria asservita a tale destinazione

b.6) destinazioni turistico – ricettive di nuovo impianto:

18 mq/utente.

Si prevede che, qualora i singoli operatori non procedano direttamente alla cessione della quota parte di aree loro imputata, gli stessi debbano versare – prima del rilascio del permesso di costruire – una corrispondente somma, quantificata sulla base di un esborso ipotizzato pari 70,00 Euro per mq. (comprensiva di spese tecniche e per il procedimento espropriativo), volta permettere al Comune l'acquisizione coattiva senza oneri aggiuntivi, garantendo altresì il Comune, mediante apposita fidejussione, per l'eventuale insorgenza di maggiori oneri nel caso di contenziosi attivati dai proprietari espropriati. Detta garanzia sarà svincolata solo a seguito della definizione di tutti i procedimenti amministrativi e giurisdizionali inerenti gli espropri eventualmente resisi necessari.

Vengono ripartite pro quota tra i diversi lotti d'intervento anche tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dallo SUA e non ancora attuate secondo il seguente criterio :

a. lotti a destinazione produttiva di nuovo impianto :

aree per urbanizzazione primaria = 25% SLU/SLA di nuova previsione e comunque  
almeno pari al 15% della superficie fondiaria  
del lotto

b. lotti con ampliamenti di SLU/SLA :

aree per urbanizzazione primaria = 10% SLU/SLA in ampliamento.

Detta previsione si concreta in un imprescindibile obbligo di cessione delle aree interessate e, di regola, nell'esecuzione delle opere previste, come attribuite ai singoli lotti dall'allegato 3.4, con conseguente scomputo dai contributi dovuti.

L'acquisizione della superficie da esse occupata, così come definita nelle Tavole di Piano, è ripartita pro quota a carico dei diversi Soggetti Attuatori secondo i criteri stabiliti agli articoli 12 e 13 delle Norme di Attuazione e dagli stessi ceduta al Comune, o direttamente o tramite contribuzione all' acquisizione.

In particolare, si prevede che, qualora i singoli operatori non procedano direttamente alla cessione della quota parte di aree loro imputata, gli stessi debbano versare – prima del rilascio del permesso di costruire – una corrispondente somma, quantificata sulla base di

un esborso ipotizzato pari 70 Euro per mq. (comprensiva di spese tecniche e per il procedimento espropriativo), volta permettere al Comune l'acquisizione coattiva senza oneri aggiuntivi, garantendo altresì il Comune, mediante apposita fidejussione, per l'eventuale insorgenza di maggiori oneri nel caso di contenziosi attivati dai proprietari espropriati. Detta garanzia sarà svincolata solo a seguito della definizione di tutti i procedimenti amministrativi e giurisdizionali inerenti gli espropri eventualmente resisi necessari.

Gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere scomputati dagli oneri concessori, limitatamente alla quota di interesse esclusivo dell'operatore di cui alla legge regionale n. 25 del 1995, nel caso in cui le stesse siano eseguite direttamente dai Soggetti Attuatori degli interventi privati. E' escluso ogni scomputo del costo delle aree per urbanizzazione, sia in caso di esecuzione, che di sola cessione o contribuzione ai costi di acquisizione, in quanto aree tutte ricomprese nella superficie territoriale dello SUA e concorrenti alla dimostrazione del "rapporto di superfici" dettato dal PRG.

#### **CARATTERI LINGUISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI DI CONNETTIVO PRIVATI**

Al fine di garantire il perseguimento di un assetto morfologico – paesistico omogeneo per l'intera zona oggetto del presente SUA, nella progettazione dei nuovi interventi e/o nei casi di ristrutturazione – ampliamento degli edifici produttivi esistenti, devono preferibilmente essere adottate le seguenti soluzioni materico – linguistiche:

##### **a. Edifici:**

In coerenza con le prescrizioni fissate dallo SUA per l'assetto tipologico dei fabbricati, caratterizzati da volumi compatti ed omogenei, risolti preferibilmente con struttura in c.a.p., il cui aspetto architettonico e, quindi, l'impatto visivo, deriva sostanzialmente dai materiali di finitura e dai contrasti derivanti dai loro diversi accostamenti, in sede di progettazione definitiva dovrà essere posta particolare attenzione alla risoluzione della "pelle" che riveste le superfici esterne, quale elemento caratterizzante dell'intervento.

A tal fine si ritiene da privilegiare in ricorso a:

- pannelli martellinati in graniglia;
- blocchi di calcestruzzo facciavista con eventuale alternanza di fasce cromatiche e con differenti caratteristiche di finitura;
- inserimenti di facciate strutturali in alluminio elettrocolorato vetrate termoisolanti di sicurezza o facciate in alluminio tipo "Alucobond";



- facciate strutturali in laterizio a vista a superficie liscia e compatta o gres;
- pareti in muratura finite ad intonaco.

Per quanto attiene la risoluzione della copertura, sono ammesse soluzioni a solaio piano protetto da pavimenti galleggianti in quadrotti di cemento o graniglia nonché pannelli in alluminio o lamiera coibentati a condizione che il profilo delle falde, con particolare riferimento alle linee di colmo, sia ricompreso entro l'altezza dei pannelli di facciata.

**b. Spazi di connettivo**

- *Viabilità interna ai singoli lotti:*  
dovrà avere caratteristiche adeguate alla percorrenza sia in senso unico che duplice, essere adeguata alla movimentazione dei mezzi, anche pesanti, a servizio delle singole attività ed avere settori o marciapiedi riservati ai pedoni, nonché essere corredata di adeguata