

COMUNE DI BORGHETTO S.S.

PROVINCIA DI SAVONA

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

*Modificata a seguito delle osservazioni
e relative controdeduzioni*

OGGETTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data

Allegato 4

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1. PREMESSA

Le presenti Norme tecniche di Attuazione costituiscono parte integrante dello SUA di iniziativa pubblica, definito ex L.R. 24/87, in Variante al Piano Particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999.

Tale SUA risulta altresì in Variante Connessa al PRG ai sensi dell'art.8 della L.R. 24/87 e s. m. e i.

Per quanto non contemplato negli articoli seguenti valgono le disposizioni contenute nelle NdA del PRG vigente, nelle leggi regionali e nazionali in vigore nonché nei seguenti regolamenti comunali vigenti nel Comune di Borghetto S.S.:

- Regolamento edilizio
- Regolamento per l'acquedotto municipale
- Regolamento per la civica fognatura
- Regolamento per il servizio di raccolta RSU
- Regolamento di polizia urbana
- Regolamento di igiene

ART. 2. FINALITÀ

Finalità dello SUA è consentire il consolidamento ed il completamento della zona produttiva "D – Aree di lavoro", nonché garantire la realizzazione delle zone a servizi pubblici ad essa funzionali in attuazione delle previsioni del PRG vigente.

ART. 3. LOCALIZZAZIONE

Le aree oggetto del presente Piano sono 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.

In relazione al Livello Locale del PTCP sono così classificate:

- assetto insediativo: IS-MO-B: insediamenti sparsi regime di Modificabilità di tipo B
- assetto geomorfologico: MO-B: regime di Modificabilità di tipo B
- assetto vegetazionale: COL-ISS: Insediamenti sparsi di serre.

ART. 4. ELABORATI DELLO SUA:

Costituiscono parte integrante del Piano i seguenti elaborati:

- Tav. 1: Inquadramento urbanistico
- Tav. 2: P.P. approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999:
Aspetto generale dell'ambito su piano quotato e Stato di attuazione
- Tav. 3: Proposta di piano in Variante : l'assetto complessivo dell'ambito
(modificata a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- Tav. 4: Proposta di piano in Variante su base catastale
(modificata a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- Tav. 5.1: Proposta di piano in Variante :
Le reti tecnologiche : fognatura, acque bianche , acquedotto
(modificata a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- Tav. 5.2: Proposta di piano in Variante:
Le reti tecnologiche : gas metano, illuminazione – rete elettrica
(modificata a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- Tav. 6.1: Proposta di piano in Variante: profili e sezioni
- Tav. 7.1: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A1 – Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.2: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A2– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.3: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A3– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.4: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A4– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.5: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A5– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.6: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A6– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.7: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A7– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.8: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto A8– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.9: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto H1– Elaborato dello S.U.A. approvato
con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999
- Tav. 7.10: Schemi tipologici lotti di previsione – Lotto I1
- Tav. 8.1: Schemi tipologici opere di urbanizzazione secondaria : parcheggio P5 – verde

Pubblico V3 *(modificata a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)*

- Tav. 8.2: Schemi tipologici opere di urbanizzazione secondaria :parcheggio P4
- Tav. 9: Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- All. 1: Relazione illustrativa
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 2: Schedatura lotti produttivi attuati: dimensionamenti, funzioni insediate, documentazione fotografica
- All. 3.1: Articolazione e dimensionamento lotti esistenti e di previsione: comparazione tra le previsioni dello SUA approvato con Delibera di C.C. n° 19 del 22/03/1999 e lo SUA in variante
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 3.2: Progetto: lotti produttivi esistenti e di previsione; destinazioni d'uso ammissibili ed esigenze standards urbanistici
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 3.3: Tabella riepilogativa dati di progetto
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 3.4: Lotti di Attuazione esistenti (saturi o da potenziare) e di nuovo impianto: ripartizione aree per opere di urbanizzazione
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 4: Norme tecniche di attuazione
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 5: Elenco proprietà catastali private interessate da destinazioni pubbliche e/o di uso pubblico
(viabilità , parcheggi verde pubblico)
- All. 6: Schema di convenzione
- All. 7: Documentazione fotografica
- All. 8: Relazione finanziaria e fasi di attuazione
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 9: Disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche
- All. 10: Disposizioni in materia di risparmio energetico
- All. 11: Contenuti della Variante Connessa ex art. 8 L.R. 24/87 e s. m. e. i.
(modificato a seguito delle osservazioni e relative controdeduzioni)
- All. 12: Relazione e norme geologiche, geotecniche e di rischio idraulico
- All. 12.1: Carta di analisi
- All. 12.2: Carta di sintesi
- All. 12.3: Sezioni geologiche

ART. 5. DESTINAZIONI URBANISTICHE

Lo SUA consente, all'interno dei lotti a destinazione produttiva esistenti e/o di previsione, l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- *destinazioni prevalenti:*
 - attività artigianali
 - piccole e medie industrie
 - commercio all'ingrosso e 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
 - magazzini e depositi

- *destinazioni complementari:*
 - impianti tecnologici
 - uffici connessi all'attività artigianale – industriale o commerciale all'ingrosso nella misura massima del 10% della superficie lorda utilizzabile di ogni singolo edificio
 - residenza per titolari delle attività prevalenti e per il personale di sorveglianza nella misura massima del 10% della superficie lorda utilizzabile di ogni singolo edificio e, comunque, di 150 mq di superficie lorda abitabile per ogni singola attività produttiva insediata.

- *destinazioni speciali:*
 - Nel lotto 17, oltre alla destinazione artigianale finalizzata al recupero dell'originaria attività di frantoio, è ammessa destinazione a pubblico esercizio (bar e ristorante) nel rispetto dei caratteri tipologici del compendio immobiliare nonché delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria.

In tutti i lotti d'intervento è ammessa la realizzazione di volumi interrati destinati a parcheggi pertinenziali, depositi e locali tecnologici, ancorchè non ricompresi entro il perimetro degli edifici soprastanti, come raffigurati dallo S.U.A. a condizione che:

- La superficie non ecceda la SC del relativo fabbricato fuori terra
- Il perimetro della manufatto interrato coincida parzialmente con il fabbricato fuori terra;
- Vengano rispettate le precisazioni di cui alla Normativa geologico-geotecnica di cui all'All. 12 del presente S.U.A.

E' altresì ammessa la riduzione o l'eliminazione delle superfici residenziali a favore delle destinazioni ad uffici, comunque nel rispetto della quantità massima del 20% della SLU totale, o della destinazione produttiva.

ART. 6. INDICI E PARAMETRI DIMENSIONALI

Indici: per le zone produttive ricomprese nel presente SUA, in ossequio ai disposti del PRG, valgono i seguenti parametri:

- **Rapporto di superficie:** è il rapporto tra superficie fondiaria massima che può essere compresa nella previsione di intervento e la superficie territoriale (v. art 16 NdA del P.R.G.)
- **Rc = rapporto di copertura:** è il rapporto tra la superficie copribile massima e la superficie fondiaria del lotto asservito
- **Altezza massima:** per altezza massima di un edificio deve intendersi la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo dell'edificio stesso, piano comunque destinato (esclusi gli eventuali soprastanti volumi tecnici) e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato
- **Numero piani:** per numero dei piani deve intendersi il numero massimo di piani realizzabili fuori terra comunque destinati, sempre nel rispetto congiunto di tutte le altre norme, escludendo dal computo i piani completamente interrati destinati esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse e servizi tecnici complementari del soprastante edificio.

Vengono esclusi dal computo anche i piani seminterrati purchè la loro porzione fuoriuscente dal terreno non ecceda l'altezza di metri uno, intendendosi che non deve eccedere tale misura la differenza di quota tra l'estradosso di solaio di copertura del piano seminterrato e la minor quota dalla quale l'edificio spicca dal terreno sistemato e alle ulteriori seguenti condizioni:

- a) Per la restante altezza il piano risulti completamente interrato da tutti i lati;
- b) Il piano seminterrato sia destinato esclusivamente a magazzini, depositi, autorimesse, servizi tecnici complementari del soprastante edificio.

Le soprastanti prescritte destinazioni per i piani completamente interrati e seminterrati dovranno essere vincolate mediante atto pubblico trascritto a favore del Comune nei registri immobiliari.

Parametri dimensionali per le zone ricomprese nel presente SUA:

Gli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione degli edifici esistenti a destinazione produttiva ricompresi nella zona produttiva oggetto del presente SUA sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri:

- *rapporto di copertura massimo:* 1/3
- *rapporto di superfici:* 80/100
- *altezza massima:* 12 mt misurata come stabilito dal PRG e comunque secondo le indicazioni di cui al successivo art. 7
- *numero piani:* due (è fatta salva l'articolazione in altezza degli edifici esistenti ante SUA)
- *superficie lorda utilizzabile massima:* non deve essere superiore al doppio della superficie coperta e, comunque, non può superare il 65% della superficie fondiaria del lotto ; per essa valgono i dimensionamenti dei singoli lotti definiti nell' allegato 3.2"
- *distanze tra fabbricati:* 10 mt.
- *distanze dalle strade:*
 - 5 mt. per le strade di larghezza minore o uguale a 7 mt;
 - 7 mt. per le strade di larghezza compresa tra mt. 7,01 e mt. 14,99
 - 10 mt. per le strade di larghezza uguale o superiore a 15 mt.
- *distanze dai confini:* 5 mt.
- *distanze dai corsi d'acqua:* valgono le norme di cui alla normativa di settore
- *volume:* il volume dei singoli fabbricati, ai soli fini della determinazione delle esigenze di parcheggi pertinenziali, si calcola, per tutte le funzioni ammesse, moltiplicando la superficie lorda utilizzabile per un'altezza convenzionale pari a mt. 3,00.

ART. 7. ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

a) Hanno valore prescrittivo:

1. le soluzioni planovolumetriche (articolazione complessiva dell'involucro del fabbricato di cui alle " tavole 7.n ");
2. la superficie coperta e la superficie lorda utilizzabile massima dei singoli edifici stabilita dallo SUA (v. allegato 3.2),
3. gli allineamenti degli edifici verso i fronti stradali fatto salvo quanto specificato al successivo punto b);
4. la viabilità pubblica principale e secondaria

5. le localizzazioni ed i dimensionamenti delle aree destinate a servizi con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici
6. la determinazione delle esigenze di standards urbanistici fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 12.

b) Hanno invece valore indicativo:

- b.1. le delimitazioni dei lotti che, pertanto, potranno subire variazioni in relazione ad eventuali accordi tra i Soggetti Attuatori di lotti confinanti, previa presentazione al Comune di convenzione attuativa che regolamenti l'uso comune delle aree di pertinenza;
- b.2. l'articolazione interna degli edifici con ammissibilità, ancorchè nel limite massimo dei due piani per corpo di fabbrica, di realizzare, anche dove non previsto dagli schemi tipologici, un **secondo livello**, a condizione che lo stesso si configuri come espansione dell'attività insediata a piano terra e la superficie lorda utilizzabile complessiva non superi il 65% della superficie fondiaria del lotto.

Per quanto attiene le superfici fondiarie dei singoli lotti le stesse dovranno essere puntualmente determinate in fase di redazione dei progetti dei singoli interventi a seguito di rilievo celerimetrico dell'area interessata riferito a punti aventi coordinate note (trigonometriche IGM o punti fiduciali).

c) Sono ammesse altresì:

- c.1.) traslazione planimetrica dei fabbricati per un valore massimo pari a mt. 1,50 nonché traslazione a confine del lotto in caso di ricorso alla fattispecie di "costruzioni in aderenza" tra lotti contigui;
- c.2). variazione di imposta o dell'altezza degli edifici pari a mt. 1,00 fermo restando il rispetto dell'altezza massima, pari a mt 12,00, nonché dell'articolazione volumetrica prevista dallo S.U.A. per ogni singolo edificio;
- c.3). variazione, nel rispetto della superficie coperta massima, dell'articolazione dell'ingombro planimetrico degli edifici per una lunghezza non superiore a mt. 2,00 degli assi d'impianto.

ART. 8. ARTICOLAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI D'INTERVENTO

Lo SUA, interessante una superficie complessiva di mq. 155.729 prevede:

Lotti tipo A (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8), H1 a destinazione artigianale - industriale e commerciale all'ingrosso, realizzabili mediante iniziativa privata 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. 4500
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 in attuazione dello SUA vigente:

Lotti tipo B (B1 e B2) a destinazione artigianale - industriale e commerciale connessa e funzionale all'attività industriale o artigianale svolta nell'edificio per i quali sono ammessi interventi di :

- . cambio di destinazione d'uso per attività di commercio all'ingrosso;
- . riorganizzazione funzionale interna per potenziamento delle dotazioni di uffici e residenza, ancorchè nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 5

<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 (v. All. 3.2):

- . contenuti aumenti di superficie coperta;
- . aumenti di superficie *lorda utilizzabile* nonché riorganizzazione funzionale delle superfici interne esistenti esistenti anche per potenziamento delle dotazioni di uffici e residenza, ancorchè nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 5;

nonché il Lotto tipo H (H2), ed i lotti I1 ed I7, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali:

SUA zona produttiva
Norme di Attuazione

Lotto	superficie fondiaria	superficie coperta	Slu massima
G1	mq. 4696	mq. 1550	mq. 3052,00
G2	mq. 3891	mq. 1180	mq. 2360
H2	mq. 1426	mq. 435	mq. 435
I 1	mq. 3619	mq. 822.31	mq. 1680.18
I7	mq. 9828	mq. 520	mq. 520

Per il lotto I7, oltre alla destinazione artigianale, è ammessa 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.

I singoli lotti A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, B1,B2, C, G1, G2, I1, I7, H2 costituiscono autonomi A.I.O. (Ambiti d'Intervento organico), ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n. 24 del 1987, ognuno soggetto a convenzionamento.

Lo schema di convenzione costituisce parte integrante delle presenti norme e, ai sensi dell'art. 17 della legge regionale n. 24 del 1987, dovrà essere presentato entro dall'entrata in vigore della variante allo S.U.A., potendosi altrimenti attivare le procedure coattive di legge volte a superare l'inerzia degli interessati.

Lotti saturi esistenti:

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

Lotto	superficie fondiaria	superficie coperta	Su massima
12	mq. 1395	mq. 190	mq. 280
13	mq. 913	mq. 74	mq. 148
14	mq. 566	mq. 144	mq. 288
16	mq. 155	mq. /	mq. /

Per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi interventi di recupero e rifunzionalizzazione secondo quanto stabilito dal vigente PRG.

Lotti destinazione speciale:

Vengono confermati, per localizzazione, dimensioni e destinazioni d'uso:

- **Lotto tipo D**, della superficie di mq. 4200, destinato a parcheggi pertinenziali

- **Lotto tipo E**, destinato a servizi tecnologici; in esso è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture la cui necessità venga puntualmente dimostrata da un programma-progetto di sviluppo delle necessità dell'azienda;
- **Lotto tipo I5**, originariamente occupato da edifici residenziali, risulta attualmente asservito all'impianto tecnologico del depuratore: sup. fond. = 1200 mq.
- **Lotto tipo L** di mantenimento dello stato comprendente aree a vocazione agricola coltivate ad uliveto avente superficie di mq. 6800; in esso, anche in ossequio al regime di "mantenimento" stabilito dal PTCP, sono ammessi esclusivamente opere di sistemazione agronomica con esclusione di qualsiasi nuovo volume.

ART. 9. DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi fabbricati nonché i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti di superficie lorda utilizzabile, così come ammessi nei diversi lotti di attuazione, dovranno garantire, all'interno dell'area asservita, una dotazione di parcheggi pertinenziali pari al 10% del volume teorico del fabbricato (v. allegato 3.1)

Per le sole attività commerciali al minuto ammesse dal presente SUA (v. art. 5 delle presenti norme) in conformità al D. Lgs. n° 114/1998 ed alla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 29 del 27/04/1999, nonché con il Piano del Commercio del Comune di Borghetto S.S. vigente, le dotazioni di parcheggio pertinenziale dovranno rispettare i seguenti parametri:

a. superfici a parcheggio SP :

1. se i Posti Auto sono disposti in un'unica schiera o se il numero delle schiere coincide con il numero delle corsie di accesso :

$$SP = 0,75 \times SV \text{ (superficie di vendita)}$$

2. negli altri casi :

$$SP = 0,60 \times SV$$

b. posti auto PA :

$$PA = 0,03 \times SV$$

Per quanto attiene le dotazioni di area di sosta e di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale, trattandosi di esercizi

con $SV < 600$ mq è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggi pertinenziali della clientela a condizione che:

1. La superficie a parcheggio (SP) soddisfi la relazione:
 $SP_{mov} \geq SP_{standard} + 50$ mq
2. Il numero dei posti auto (PA) soddisfi la relazione:
 $PA \geq PA_{standards} + 2$
3. La SP_{mov} dovrà avere una forma planimetrica atta a contenere al suo interno un rettangolo di ml. 10 x 5.

Qualora tali quantità siano inferiori al decimo del volume, è fatto comunque obbligo di realizzare un dimensionamento minimo di una superficie pari a quanto richiesto ex L. 122/89.

ART. 10. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il presente SUA in ossequio ai disposti della legislazione vigente, con particolare riferimento all'art. 3 della L.R. n° 25 del 7/4/95 e s. m. e i., classifica come opere di urbanizzazione primaria la viabilità pubblica con gli spazi verdi complementari e la relativa illuminazione, le reti idriche e fognarie ed i sottoservizi di uso collettivo. Esso, al riguardo, ripropone sostanzialmente le scelte del Piano approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 22.03.1999 ed in particolare prevede:

- a) conferma della viabilità interna realizzata e completamento delle opere atte a garantirne la funzionalità in relazione sia al traffico veicolare che a quello pedonale
- b) realizzazione della viabilità lungo il previsto argine del Torrente Varatella caratterizzata da una larghezza totale di mt. 10,00 comprensiva del marciapiede lungo il corso d'acqua (v. tav. 3, tav. 8 e tav. 9) ed avente superficie complessiva pari a circa mq. 6920,00;
- c) realizzazione della viabilità trasversale interna della larghezza complessiva minima di mt. 7,00 dotata di marciapiedi localizzati come specificato nella tav. 3 ed avente superficie totale di mq. 1040,00 circa;
- d) realizzazione, in ossequio alla normativa di settore, di tutte le reti impiantistiche canalizzate pubbliche ubicate lungo le sedi viarie sopradescritte e comprendenti:
 - illuminazione
 - fognatura
 - rete di raccolta acque bianche
 - rete telefonica
 - rete del gas metano
 - acquedotto potabile

- acquedotto per usi industriali
- e) realizzazione delle cabine ENEL di trasformazione ubicate come previsto nella tav. 3; tale localizzazione ha valore indicativo e potrà essere modificata in relazione alle specifiche esigenze impiantistiche e/o dall'ente erogatore del servizio.

ART. 11. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dallo SUA in quanto funzionali agli insediamenti in esso ricompresi sono articolati secondo le seguenti destinazioni:

- aree a parcheggi e verde pubblico
- aree per edifici religiosi
- aree per impianti tecnologici

Esse sono contraddistinte con apposito segno grafico nelle e risultano così articolate:

- 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
 - V3 mq. 367,76 realizzati
 - V4 mq. 850,00

- parcheggi a verde pubblico:
 - P5 – V3..... mq.10400,00

- servizi religiosi:
 - I6 mq. 155,00

ART. 12. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE ESIGENZE DI STANDARDS URBANISTICI

In ossequio alle disposizioni di legge vigenti in materia nonché ai principi stabiliti dal PRG, il quale individua all'interno della zona produttiva oggetto del presente piano un'area a servizi ritenuta indispensabile per il corretto sviluppo insediativo dell'ambito, lo SUA:

- 1) stabilisce i criteri generali per la determinazione delle esigenze minime di standards urbanistici conseguenti alle diverse destinazioni di uso sia esistenti ante SUA che di previsione, al fine di verificare la congruità dimensionale delle aree pubbliche;
- 2) stabilisce i criteri puntuali per la determinazione delle opere di urbanizzazione in relazione alle diverse tipologie d'intervento.

1. Criteri per la quantificazione delle esigenze minime di standards urbanistici riferite alle singole destinazioni.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per le destinazioni artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso la quantità di spazi per verde e parcheggi pubblici da reperire 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)
- b) per tutte le superfici lorde a destinazione residenziale, sia di nuovo impianto che derivanti da cambi di destinazione di superfici lorde esistenti, ancorchè funzionali alle attività produttive insediate, devono essere garantite superfici minime di aree per standards urbanistici pari a 24 mq per abitante (numero abitanti = volume teorico : 80 mc/abit.)
- c) per tutte le destinazioni ad uffici sia di nuovo impianto che derivanti da cambi di destinazione di superfici lorde esistenti (ancorchè funzionali alle attività produttive insediate) e/o a pubblici esercizi devono essere garantite superfici minime di aree standards pari ad 80 mq di superficie lorda dedicata a tale funzione

2. Criteri puntuali per la determinazione delle opere di urbanizzazione in relazione alle diverse tipologie d'intervento.

Lo SUA, in conformità al Piano Particolareggiato approvato con Del. di C.C. n° 19 del 22/03/99 stabilisce l'obbligo, per i Soggetti Attuatori, di contribuire alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria previste, quanto meno mediante la cessione delle relative aree o l'accollo dei relativi esborsi per l'acquisizione.

In relazione a quanto sopra, come esplicitato nell'Allegato 3.4. (contenente la specificazione degli obblighi riferiti a ciascun lotto), la superficie complessiva delle aree destinate a parcheggi e verde pubblico è 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 cambio di destinazione di superfici esistenti da attività artigianali – industriali a commercio all'ingrosso o a residenza ed uffici*
 - a.5) *interventi di cambio di destinazione di superfici esistenti da attività artigianali – industriali a pubblici esercizi dove ritenuti ammissibili dal presente SUA*
- b) La quantificazione delle superfici di aree a standards urbanistici è stata commisurata alla superficie fondiaria e/o alla superficie lorda utilizzabile e/o abitabile interessata dall'intervento secondo il seguente criterio e proporzionalmente così ripartita:
- b.1) destinazioni artigianali – industriali e commerciali all'ingrosso di nuovo impianto:**
superfici per standards = 18% Superficie fondiaria asservita a tale destinazione
 - b.2) destinazioni residenziali di nuovo impianto funzionale ad attività produttive:**
superfici per standards = 24 mq/abitante
 - b.3) destinazioni ad uffici di nuovo impianto funzionali ad attività produttive:**
superfici per standards = 80 mq ogni 100 mq di SLU con tale destinazione
 - b.4) cambio di destinazione di superfici esistenti da artigianale a pubblico esercizio:**
superfici per standards = 40mq ogni 100 mq di SLU con tale destinazione
 - b.5) cambio di destinazione di superfici esistenti da artigianale – industriale a commercio all'ingrosso o al minuto (limitatamente alle categorie di cui all'art. 5 delle presenti norme) :**
superfici per standards = 5% Superficie fondiaria asservita a tale destinazione

ART. 13. CRITERI PER LA RIPARTIZIONE DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dallo SUA e non ancora attuate devono essere ripartite pro quota tra i diversi lotti di intervento 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.

Per le opere per le quali invece, stante la loro ampiezza e la rilevanza per l'intero comprensorio, non è configurabile un'attuazione diretta da parte del singolo operatore (strada lungo argine, parcheggio pubblico P5.2, verde pubblico V3, parcheggio pubblico P4), fermo restando l'obbligo di cessione delle aree interessate o di contribuzione all'acquisto, le stesse verranno eseguite direttamente dal Comune impiegando i contributi conseguiti o risorse proprie.

ART. 14. REGIMI D'INTERVENTO DEGLI INTERVENTI PRIVATI

Gli interventi di nuova edificazione di edifici produttivi ed ampliamento e/o cambio di destinazione di edifici esistenti previsti dallo SUA e proposti da soggetti privati sono assoggettati all'ottenimento di titolo abilitativo oneroso esteso a ciascun lotto di attuazione, previa sottoscrizione della convenzione di S.U.A. conforme allo schema allegato.

ART. 15. MECCANISMI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA: OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

La realizzazione degli interventi edificatori privati è necessariamente accompagnata dall'attuazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo SUA.

L'acquisizione, in proprietà o in uso pubblico (a discrezione del Comune) 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 presenti 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 (peraltro obbligatoria per le opere da eseguirsi direttamente a carico dell'operatore specificate nell'allegato 3.4.), 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 scomutati 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 come tali concorrenti alla dimostrazione del "rapporto di superfici" dettato dal PRG.

ART. 16. 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 illuminazione e di arredo a verde.

I nuovi innesti previsti sulla viabilità principale dovranno essere opportunamente progettati e regolamentati.

Ammessi assi viari privati realizzati a confine e funzionali a due o più lotti d'intervento.

Le zone carrabili potranno essere risolte con superfici asfaltate; quelle riservate ai pedoni con pavimentazioni in battuto di cemento o autobloccanti, preferibilmente di colore grigio.

· *Parcheggi privati :*

potranno essere ricavati sia all'aperto che in struttura (piano interrato) e dovranno essere chiaramente distinti tra quelli per utenti e quelli pertinenziali per addetti.

Quelli in superficie dovranno essere opportunamente integrati da zone verdi inerbite e piantumate con alberi, nella misura di almeno uno ogni tre posti auto.

Sono da privilegiare essenze autoctone sempreverdi.

· *Muri di sostegno e recinzioni:*

i muri a delimitazione delle diverse proprietà non potranno avere altezze superiori a mt. 1,00 rispetto alla quota dell'area privata sistemata, fatta eccezione per eventuali rampe di accesso dalla viabilità principale e dovranno essere rivestiti in pietra a vista lungo tutto il fronte prospettante sugli spazi pubblici.

Essi potranno essere integrati da recinzioni in ferro ad elementi lineari zincati e/o recintate con ferro micaceo preferibilmente di colore grigio.

L'altezza complessiva delle recinzioni, rispetto alla quota dell'area privata sistemata, non potrà essere superiore a mt. due.

Lungo l'intero perimetro dei lotti dovranno essere realizzate aiuole continue piantumate con siepi di essenze autoctone atte a creare idonee schermature visive.

ART. 17. CARATTERI LINGUISTICI DEGLI SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICI

· Viabilità interna ai singoli lotti:

Le aree destinate alla viabilità principale dovranno essere integrate da idonee percorrenze pedonali ed avere le caratteristiche dimensionali indicate negli elaborati grafici dello SUA (v. Tav. 8 e Tav. 9).

Le sedi per il transito veicolare dovranno essere risolte con conglomerato bituminoso; quelle riservate ai pedoni con autobloccanti preferibilmente di colore grigio e cordoli prefabbricati in cls.

Lungo tutte le percorrenze dovranno essere previste alberature di alto fusto, con ricorso ad essenze autoctone quali leci, roverelle, ecc.) disposte a filari.

· Parcheggi pubblici:

Essi dovranno essere dimensionati in modo da garantire ottimali condizioni di sosta e di accessibilità alle diverse tipologie di mezzi, anche pesanti, a servizio delle singole attività ed avere settori o marciapiedi riservati ai pedoni nonché essere corredati di adeguata illuminazione e di arredo verde.

Le zone carrabili potranno essere risolte con superfici asfaltate; quelle riservate ai pedoni con pavimentazioni in battuto di cemento o autobloccanti preferibilmente di colore *grigio*.

Le zone verdi dovranno essere inerbite e piantumate con alberi d'alto fusto nella misura di almeno uno ogni tre posti auto.

Dovranno infine essere previste idonee reti canalizzate per la raccolta delle acque di prima pioggia definite in ossequio alla normativa di settore.

· Illuminazione pubblica:

L'illuminazione pubblica dovrà essere risolta con ricorso alle seguenti tipologie indicate dagli A.C. in coerenza con gli interventi già realizzati.

ART. 18 MITIGAZIONE D'IMPATTO

Ogni intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione - ampliamento di edifici produttivi dovrà essere attuato adottando tutte le necessarie cautele atte a ridurre al minimo gli impatti sugli equilibri dell'ambiente nel quale andrà ad inserirsi.

In particolare si dovrà ottemperare a quanto segue:

· Rumore:

- le possibili sorgenti di rumore non devono essere adiacenti alle funzioni residenziali sia interne che esterne alla zona e devono essere opportunamente schermate e regolamentate;

- ai nuovi progetti deve essere allegata apposita relazione che certifichi i livelli sonori previsti in emissione ed emissione;
 - gli edifici devono essere opportunamente isolati acusticamente da sorgenti sonore interne ed esterne al complesso come previsto dalla vigente normativa;
 - nelle aree di nuovo intervento tangenti a viabilità principale devono essere predisposti adempimenti atti a schermare le sorgenti dei rumori
- *Acqua:*
- devono essere opportunamente dimensionate, ove occorrenti, le riserve per gli usi igienico sanitari, differenziate rispetto a quelle necessarie per il mantenimento delle aree a verde e a quelle antincendio ed in genere per tutti gli usi per i quali non sia necessaria la potabilità dell'acqua;
 - devono essere regimentate tutte le acque meteoriche ed eventualmente convogliate in accumuli per usi irrigui o antincendio
- *Rifiuti :*
- deve essere prevista ed organizzata la raccolta differenziata dei rifiuti solidi in idonei siti attrezzati;
 - per le attività commerciali all'ingrosso ed in genere per quelle che utilizzano imballaggi a perdere devono essere previsti sistemi di compattamento dei rifiuti ingombranti;
 - le acque nere devono essere convogliate alla pubblica fognatura previo eventuale pre-trattamento se obbligatorio in base alla normativa di settore in relazione alla tipologia dei reflui;
 - per i piazzali ad usi produttivi ed a parcheggi devono essere previsti idonei sistemi di smaltimento per le acque di prima pioggia.

Durante l'esercizio delle attività il Comune, d'intesa con l'ASL competente sul territorio, potrà accertare il grado di inquinamento dei residui di lavorazione ed eventualmente ordinare opere che garantiscano un adeguato smaltimento dei rifiuti in conformità alle indicazioni legislative in materia di tutela ambientale.

A seconda del grado d'inquinamento previsto o rilevato, il Comune può negare il rilascio del titolo abilitativo o sospendere l'attività di quelle produzioni che non provvederanno a garantire idonei interventi di depurazione e smaltimento.

Al fine di evitare l'insediamento di attività produttive inquinanti o ritenute inidonee in relazione ai caratteri insediativi dell'ambito e dell'intorno urbano di riferimento, i progetti degli interventi privati dovranno essere corredati da una relazione firmata dal Tecnico abilitato che illustri puntualmente le caratteristiche delle destinazioni previste e ne dimostri la rispondenza ai disposti della legislazione in materia ambientale vigente.

ART. 19. RISPARMIO ENERGETICO

Tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti dovranno essere definiti in ossequio alla normativa di settore vigente secondo quanto precisato nell'Allegato 10.

ART. 20. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi sugli edifici e sulle aree, sia pubbliche che private, devono essere definiti in ossequio alla normativa di settore vigente (v. All. 9)

ART. 21. NORME GEOLOGICHE, GEOTECNICHE E DI RISCHIO IDRAULICO

Tutti gli interventi da realizzare in attuazione dello SUA dovranno essere conformi a quanto specificato negli elaborati:

- All. 12: Relazione e norme geologiche, geotecniche e di rischio idraulico
- All. 12.1: Carta di analisi
- All. 12.2: Carta di sintesi
- All. 12.3: Sezioni geologiche

ART. 22. ELABORATI PROGETTUALI PER LA RICHIESTA DEI TITOLI ABILITATIVI

Valgono i disposti del Regolamento edilizio vigente.