



Regione Puglia

Consorzio per lo sviluppo industriale e per
i servizi reali alle imprese di Bari

Piano Regolatore Territoriale zona produttiva Bitonto – Giovinazzo variante

sostenibilità e sicurezza area
ecologicamente attrezzata

N.T.E.

Norme Tecniche di Esecuzione

Tavola	U.2
Data	Gennaio 2003
Progettisti	dott. arch. Gianfranco Gasparini dott. ing. Alfonso Di Liddo
Consulenti	dott. ing. Nicola Fortugno
Collaboratori	dott. arch. Francesca Monti dott. arch. Miria Paggini



UNIVERSITÀ DEL PROGETTO

1 CARATTERI GENERALI DEL PROGETTO

Il presente progetto urbanistico di Variante al Piano Regolatore Territoriale ha validità ed efficacia di Piano Territoriale di Coordinamento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 17.08.1942 n. 1150, in virtù dell'art. 21 del testo coordinato di legge 29.07.1957 n. 634, 18.07.1959 n. 555, della Legge 865/1971 e della legge regionale n. 56/1980 su Tutela e uso del territorio, nel complesso dei territori dei Comuni di Adelfia, Bari, Bitonto, Bitritto, Capurso, Giovinazzo, Modugno, Mola di Bari, Molfetta, Noicattaro, Triggiano e Valenzano.

1.1 Previsioni

I Piani Regolatori Intercomunali, i Piani Regolatori Generali Comunali, i Piani Urbanistici Generali ed i Programmi di Fabbricazione dei Comuni di cui al punto precedente, saranno uniformati al presente Piano Regolatore Territoriale, ai sensi della legislazione vigente.

Dati i limiti della scala della cartografia del presente piano, su cui è stata individuata l'area oggetto dello stesso, per il perimetro effettivo ci si riferisce a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, che specificano e dettagliano i limiti su linee catastali o su elementi morfologicamente certi e riconoscibili.

1.2 Zona di competenza

Le presenti Norme Tecniche di Esecuzione hanno validità ed efficacia nell'Agglomerato di Bitonto - Giovinazzo.

1.3 Salvaguardia

Le eventuali difformità tra le previsioni dei piani urbanistici già in vigore o in corso di approvazione da parte dei competenti Organi Regionali ed il Piano Regolatore per l'Area di Sviluppo Industriale, saranno risolte sulla base dell'art. 21 della legge 29.07.1957 n. 634 e successive modifiche ed integrazioni e della Circolare del 09.03.1961 n. 2356, art. 3 comma b.

1.4 Finalità

Il piano, nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali del sito, mira al perseguimento di un assetto morfologicamente riconoscibile, tipologicamente coerente rispetto alla destinazione ed agli usi, nel rispetto altresì delle finalità specifiche di area industriale ecologicamente attrezzata. Ciò attraverso:

- La definizione dell'assetto fisico e funzionale, delle infrastrutture e degli spazi di uso pubblico, considerati nel loro insieme la matrice dell'edificazione

generale ed il sistema ordinatore dell'agglomerato, capace di per sé, a completa realizzazione avvenuta, di dotare l'area delle necessarie peculiarità per farne una zona a ridotto impatto ambientale e a comportamento neutro rispetto all'ambiente circostante;

- La definizione morfologica, oltre che tipologica e funzionale delle previsioni di edificazione, allo scopo anche di attribuire dimensione, forma e caratteristica ai luoghi connettivi e di relazione cui è affidata in questo tipo di piano importanza fondamentale;
- La definizione di alcuni caratteri costruttivi e di finitura sia delle opere edilizie che delle sistemazioni esterne delle aree consortili e di quelle private.

1.5 Obiettivi

Vengono definiti come obiettivi tutte le precisazioni relative alla definizione degli interventi per ciascuna tipologia prevista, tali da chiarire univocamente le finalità delle trasformazioni, le potenzialità di utilizzazione degli spazi, la congruenza di ogni singola parte con il tutto.

1.6 Esecuzione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio degli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale, partecipa agli oneri ad essi relativi e la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di atti di assenso da parte delle competenti Amministrazioni Comunali o all'accettazione di Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) o anche al rinnovo o alla proroga dei termini delle stesse, previo parere del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale.

Le opere previste dal Piano Regolatore Territoriale sono attuate mediante progetti esecutivi redatti sulla base delle planimetrie riguardanti sia l'assetto generale che i singoli agglomerati industriali.

L'attuazione del piano potrà essere effettuata per comparti minimi di intervento che saranno opportunamente individuati dal Consorzio in fase di realizzazione, sulla base delle esigenze progettuali e insediative.

1.7 Collegamenti

I progetti dei collegamenti alle vie di comunicazione, materiali o immateriali, esistenti o di progetto, nonché gli allacciamenti con le reti di canalizzazione e adduzione di ogni genere, dovranno essere conformi alle norme vigenti e redatti secondo le indicazioni del Servizio Tecnico del Consorzio.

I progetti saranno di conseguenza sottoposti all'approvazione degli organi del Consorzio.

La resa delle vie di comunicazione e delle infrastrutture per il tratto del loro tracciato ricadente fuori dei confini dell'area ha mero carattere indicativo.

1.8 Modalità di presentazione e approvazione dei progetti insediativi

L'esame e l'approvazione dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi sono demandati agli organi del Consorzio. Tutti i progetti, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario e di raccordo ferroviario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto, dovranno essere completi dei particolari costruttivi. La progettazione dovrà essere completa dei seguenti elaborati minimi:

- Stralci di inquadramento della zona con planimetria delle preesistenze limitrofe;
- Planimetria generale di riferimento con individuazione del lotto oggetto di intervento;
- Piante quotate dei vari livelli con individuazione delle destinazioni d'uso;
- Sezioni e prospetti dei manufatti con indicazione completa delle quote;
- Assonometria e/o viste prospettiche d'insieme, anche con i volumi adiacenti;
- Progetto dei particolari costruttivi (viabilità interna, percorsi, recinzioni, elementi edilizi etc.);
- Progetto del verde di arredo e di cortina, e delle opere di arredo urbano;
- Progetto della illuminazione esterna e delle insegne luminose;
- Scheda dei materiali e dei colori, e relazione sui sistemi costruttivi adottati;
- Verifica degli allacciamenti e degli impianti
- Relazione illustrativa dettagliata.

1.9 Elaborati costitutivi

Elaborato U.1	Relazione di Progetto;
Elaborato U.2	Norme tecniche di esecuzione;
Elaborato U.3	Individuazione dell'area di intervento (1:25000);
Elaborato U.4	Stato attuale con individuazione preesistenze (1:10000);
Elaborato U.5	Planimetria di progetto (1:5000);
Elaborato U.6	Planimetria generale trasposta su linee catastali (1:5000);
Elaborato U.7	Viabilità e infrastrutture con sezioni tipo (1:5000 - 1:2000 - 1:200);

La relazione geologica ai sensi della D.M. 47 del 11,03,1988 viene allegata alla strumentazione urbanistica come previsto dalla legislazione vigente.

2 ELEMENTI COSTITUTIVI – SPECIFICITÀ

Per il perseguimento delle specifiche finalità vengono di seguito esplicitate direttive, indirizzi e prescrizioni in riferimento ad ogni riconoscibile elemento costitutivo del piano.

2.1 I Comparti di intervento

Come già riportato al capitolo 1.6, l'attuazione del piano potrà essere effettuata per comparti minimi di intervento. Tali comparti potranno essere individuati dinamicamente dal Consorzio in fase di realizzazione degli interventi, sulla base di esigenze progettuali, insediative, infrastrutturali, commerciali e di marketing territoriale.

2.2 Le urbanizzazioni primarie

Il piano prevede la definizione di massima dei tracciati e degli andamenti delle opere di urbanizzazione primaria. Detti schemi risultano orientativi e saranno oggetto di specifica progettazione dedicata da sottoporre per l'approvazione alle procedure di legge.

Più specificatamente il piano prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- Rete idrica potabile da allacciarsi alla rete dell'AQP;
- Rete di fogna nera da collegarsi al depuratore da collocare all'interno dell'area;
- Rete di fogna bianca da collegarsi con il depuratore di cui al punto precedente;
- Rete di acquedotto industriale composto di rete per il prelievo delle acque di lavorazione dai singoli opifici al fine di conferirle al depuratore per il trattamento, e rete per la successiva fornitura delle acque trattate ai siti produttivi;
- Rete di illuminazione stradale;
- Cunicolo impiantistico per l'alloggiamento delle reti impiantistiche di area;
- Verde di arredo lungo le strade primarie;
- Rete stradale primaria e di distribuzione;

2.3 Le zone per il verde e i servizi

Le zone per il verde e i servizi in posizione strategica rispetto alle previsioni di piano in modo da formarne l'asse portante, sono individuabili in modo sinergico rispetto alla effettiva realizzazione delle previsioni di piano. Esse sono caratterizzate da un'alta presenza di servizi alle imprese e alla persona, e prevedono la localizzazione di immobili con destinazioni di uso compatibili con le previsioni di piano stesso. Esse hanno la specificità di consentire una

circolazione e una raggiungibilità specifica, pedonale o carrabile, separata dalla rete viaria primaria che prevede il passaggio di automezzi pesanti.

Vi troveranno accoglienza tutti i servizi alle aziende in grado di dare un valore aggiunto all'area compresa nel piano. Altresì potranno essere previste localizzazioni di servizi alla persona utilizzabili sia dagli utenti dell'area che per motivazioni specifiche.

Esse saranno servite dalle strade di distribuzione e saranno localizzate in prossimità di parcheggi pubblici, avranno la caratteristica di essere immerse in un verde di arredo dalle caratteristiche specificatamente urbane con il rispetto sia della compatibilità ambientale che della possibilità di offrire spazi per lo sport e il tempo libero.

2.4 Le zone per i servizi tecnologici

Dette zone, poste ai margini dell'area, ne caratterizzano sia la natura di area produttiva sia la specificità di area industriale ecologicamente compatibile. Pertanto in tali zona troveranno localizzazioni sia gli impianti per la produzione e la trasformazione di energia, sia gli impianti di depurazione e di trattamento dei liquidi e dei reflui delle lavorazioni industriali, oltre alle attrezzature necessarie al loro funzionamento come a quello dell'intero comparto produttivo localizzato.

Dette zone sono quindi deputate a mantenere i caratteri dell'area entro i limiti di compatibilità ambientale con il contesto in cui è localizzata.

2.5 Le zone per insediamenti produttivi

Le zone per insediamenti produttivi vengono suddivise e quindi trattate soprattutto in relazione alla quantità di spazio in dotazione. Tale parametro è quindi assunto in relazione alla dimensione e alla tipologia di azienda che si insedia.

Vengono pertanto individuate tre tipologie aziendali da localizzare come qui di seguito specificate:

- Attività produttive fino a 10.000 mq
- Attività produttive fino a 35.000 mq
- Attività produttive oltre 35.000 mq

Il Consorzio assegnerà alle imprese, lotti di superfici commisurate alle loro esigenze e relativi ad un programma di realizzazione, i cui termini dovranno essere stabiliti riportati nell'atto di cessione del lotto di terreno; tale assegnazione è sempre comunque condizionata all'ottenimento degli appositi atti di assenso, se ed in quanto previste da leggi, normative o piani di settore.

La quantificazione del lotto da assegnare sarà determinata dagli organi del consorzio sulla base delle informative preliminari fornite dal richiedente, essa sarà temperata con la specifica attività da insediare e sarà rispettosa della tipologia

produttiva in relazione al taglio del lotto e ai Piani di Utilizzo redatti a cura del Servizio Tecnico del Consorzio stesso.

Tali piani di utilizzo andranno a prevedere le assegnazioni, all'interno di ogni singola maglia, nel rispetto di una omogeneità di categoria produttiva e/o merceologica, nel rispetto delle categorizzazioni industriali operate dagli organismi di settore, come ad esempio i codici ISTAT.

Le modalità di assegnazione sono contenute nel regolamento vigente.

Qualsiasi successivo frazionamento catastale del lotto così assegnato deve essere preventivamente approvato dagli organi del Consorzio, prima della presentazione al Comune per le approvazioni di rito.

3 Attività produttive di tipo 1

Vengono definite attività produttive di tipo 1 quelle che prevedono l'insediamento di piccole strutture produttive con la possibilità di realizzare, oltre ai manufatti finalizzati alla produzione, un alloggio per custode.

Tali attività prevedono l'assegnazione di lotti fino a 10.000 mq.

Tali insediamenti produttivi sono riferiti ad una tipologia di modeste dimensioni relative ad attività che non interessano grandi superfici edificate o pertineziali.

Per tali interventi insediativi si dovrà tenere in debita considerazione la qualità dei fronti strada e la omogeneità costruttiva, volumetrica ed architettonica. Tali obiettivi potranno essere perseguiti nel rispetto degli allineamenti stradali e delle altezze dei fronti, con la tipologia di recinzione o la tipologia degli arredi previsti, oltre che con una comune attenzione per il verde sia privato che di uso pubblico.

Le aperture carrabili sono di norma sulla viabilità di piano, mentre per i lotti a confine con zone attrezzate e servizi sono consentite accessibilità di tipo meramente pedonale.

Sono prescritte coperture piane; eventuali coperture a falde, ove richieste da specifiche e documentate esigenze tecniche o tecnologiche, dovranno essere contenute dietro il prospetto su fronte strada principale.

Il fronte strada dovrà essere uniforme per tutto il suo sviluppo.

Non dovranno aversi accessi carrabili posti ad una distanza inferiore di m. 20 l'uno dall'altro.

4 Attività produttive di tipo 2

Vengono definite attività produttive di tipo 2 quelle che prevedono l'insediamento di medie strutture produttive con spazi espositivi o a valenza commerciale e la possibilità di realizzare residenze per guardiana e custodia.

Tali attività prevedono l'assegnazione di lotti fino a 35.000 mq.

Tali insediamenti produttivi sono riferiti ad una tipologia di medie dimensioni relative ad attività che non interessano notevoli superfici edificate o pertineziali.

Anche per tali interventi insediativi si dovrà tenere in debita considerazione la qualità dei fronti strada e la omogeneità costruttiva ed architettonica.

Tali obiettivi potranno essere perseguiti nel rispetto degli allineamenti stradali e delle altezze dei fronti, con la tipologia di recinzione o la tipologia degli arredi previsti, oltre che con una comune attenzione per il verde sia privato che di uso pubblico.

Le aperture carrabili sono di norma sulla viabilità di piano, mentre per i lotti a confine con zone attrezzate e servizi sono consentite accessibilità di tipo meramente pedonale.

Sono preferibili coperture piane, tuttavia coperture a falde dovranno essere contenute dietro il prospetto su fronte strada principale.

Il fronte strada dovrà essere il più possibile uniforme.

Non dovranno aversi accessi carrabili posti ad una distanza inferiore a m. 50 l'uno dall'altro.

5 Attività produttive di tipo 3

Vengono definite attività produttive di tipo 3 quelle che prevedono l'insediamento di grandi strutture produttive che necessitano anche di spazi a valenza commerciale oltre alla possibilità di realizzare residenze per foresteria, guardiania e custodia.

Tali attività prevedono l'assegnazione di oltre i 35.000 mq.

Tali insediamenti produttivi sono riferiti ad una tipologia di grandi dimensioni relative ad attività che interessano notevoli superfici sia edificate che pertinenziali.

Per tali interventi insediativi si dovrà tenere in debita considerazione la qualità degli affacci e la tipologia stereometrica degli insediamenti che per le rilevanti dimensioni e per le specifiche peculiarità funzionali cui sono chiamati a dare risposta non si prestano, di fatto, a prescrizioni di sorta; sarà compito del Servizio Tecnico del Consorzio sensibilizzare le professionalità coinvolte nel processo produttivo finalizzato alla realizzazione dei manufatti edilizi ad esprimere una progettualità in linea con le linee portanti del piano stesso. Tali obiettivi potranno essere perseguiti nel rispetto degli allineamenti stradali delle opere di recinzione, con la tipologia di recinzione o la tipologia degli arredi previsti, oltre che con una grande attenzione per il verde sia privato che di uso pubblico.

Le aperture carrabili sono di norma sulla viabilità di piano, mentre per i lotti a confine con zone attrezzate e servizi sono consentite accessibilità di tipo meramente pedonale. Il sistema delle coperture dovrà essere coordinato con i sistemi di facciata in specie ove si preveda il contenimento di attrezzature tecnologiche a grande impatto visivo.

Il fronte strada non dovrà ingenerare disturbo visivo e dovrà avvalersi della estrema cura del verde e degli affacci per rapportarsi agli spazi pubblici.

Non dovranno aversi accessi carrabili posti ad una distanza inferiore a m. 50 l'uno dall'altro.

5.1 Le zone per la logistica

Dette zone, localizzate ai margini dell'area, in posizione strategica rispetto agli accessi sia stradali che ferroviari, caratterizzano la natura innovativa di questa area produttiva che fin dalle prime fasi della progettazione ha posto in modo fondante la problematica della gestione delle merci. Pertanto in tale zona troveranno localizzazione sia le piattaforme di scambio per le merci che gli impianti di stoccaggio, oltre alle attrezzature necessarie al loro funzionamento come a quello dell'intero comparto produttivo localizzato.

5.2 La viabilità

Sarebbe improprio definire zone quelle relative alla viabilità di piano, tuttavia anche per esse che assumono caratteri fondanti per l'area in questione è necessario porre un momento di approfondimento per meglio specificare dal punto di vista funzionale e prestazionale le differenze tra le viabilità previste dal piano.

6 La viabilità primaria

La viabilità primaria interessa la globalità dell'agglomerato oggetto del presente piano. Risponde a necessità di spostamento veicolare del tipo prevalentemente pesante, caratterizzate da lunghe distanze, relativamente alle situazioni in gioco, ed ha componenti di traffico limitate. Le interconnessioni previste sono le primarie, ovvero quelle tra viabilità di rete primaria e quelle tra viabilità di rete primaria e di rete principale.

Tali intersezioni sono risolte con la presenza di rotatorie adeguatamente dimensionate, per cui valgono le indicazioni di cui al capitolo 4.3.

Non sono consentiti accessi diretti ai singoli lotti. Tali accessi saranno ubicati sulla viabilità laterale di servizio contigua alla primaria, la quale prevede delle interconnessioni adeguatamente cadenzate in sede di progettazione dedicata.

7 La viabilità di principale

La viabilità principale assume la funzione di distributore del traffico veicolare tra la viabilità primaria e la viabilità secondaria. Essa è interessata da entità di spostamento di media distanza, sempre riferitamente alla scala di piano.

Le interconnessioni previste sono le principali ovvero quelle tra la rete principale, nonché quelle tra la rete principale e la primarie e tra principale e la secondaria. Non sono consentiti accessi diretti ai singoli lotti. Tali accessi saranno ubicati sulla viabilità laterale di servizio contigua, nei due sensi di marcia, alla principale.

Gli accessi a tale viabilità di servizio saranno opportunamente distanziati in sede di progettazione dedicata.

8 La viabilità secondaria

La viabilità secondaria risponde a necessità di raccolta del traffico veicolare dalle rete locale per convogliarlo nella principale. Essa è interessata da entità di spostamento di breve distanza.

Le interconnessioni previste sono le secondarie ovvero quelle tra la viabilità di rete secondaria, nonché quelle tra la viabilità secondaria e quella principale e tra la secondaria e viabilità locale. L'accesso ai singoli lotti avviene in maniera diretta, la tipologia degli accessi va adeguatamente esplicitata e coordinata in sede di progettazione di lotto da parte dell'assegnatario.

In tale tipologia di strada non è previsto, di norma, il transito di veicoli per il trasporto merci di tipo pesante o lungo (autoarticolati, camion con o senza rimorchio con portata utile globale superiore alle 3,5 ton).

Tale viabilità, che risulta di ambito strettamente locale, andrà individuata in sede di redazione dei Piani di Utilizzo delle maglie, pertanto le indicazioni presenti nel piano hanno carattere meramente esemplificativo. Il principio di validità delle stesse è che non si connettono mai direttamente alla viabilità primaria, hanno di preferenza un carattere che potremmo definire residenziale, vanno trattate con tessiture e finiture superficiali diverse dalle altre strade, in sede di definizione dei progetti dedicati il Servizio Tecnico del Consorzio eserciterà l'alta sorveglianza o predisporrà a propria cura le progettazioni preliminari.

9 La viabilità locale

La viabilità locale assolve alla funzione di accesso e di spostamento interno alla maglia. Essa è una viabilità connettiva e si inserisce di preferenza nelle zona al limite tra le aree a destinazione produttiva di tipo 1 o 2 e le aree per verde e servizi ove troveranno collocazione i manufatti vocati alla localizzazione dei servizi alle imprese o alla persona nel rispetto della classificazione degli usi di cui al capitolo 3.2. In tale tipologia di strada non è previsto il transito di veicoli per il trasporto merci di tipo pesante o lungo (autoarticolati, camion con o senza rimorchio con portata utile globale superiore alle 3,5 ton).

Tale viabilità di ambito strettamente locale potrà essere individuata in sede di redazione dei Piani di Utilizzo e pertanto le indicazioni presenti nel piano hanno carattere meramente esemplificativo. Il principio di validità delle stesse è che, essendo paragonabili a strade di servizio o consortili, non si connettono mai direttamente alla viabilità primaria, della quale presentano i caratteri principali relativamente a finiture e colori.

10 DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

10.1 Definizioni generali

Vengono di seguito date le definizioni dei parametri, con i rispettivi acronimi, utilizzati nelle presenti norme.

11 Lotto edificabile - Le

Il lotto edificabile è costituito da una parte di suolo di forma regolare e viene definito dal Consorzio in fase di assegnazione. Tale lotto è costituito dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, sia quelle già localizzate che quelle non ancora determinate, sebbene previste, comprensiva oltre che delle aree per l'insediamento produttivo o per le attrezzature o per verde attrezzato o servizi, anche dell'area contigua di rispetto e di arretramento dalla strada.

12 Superficie fondiaria del lotto - Sl

La superficie fondiaria del lotto è pari alla dimensione in mq del lotto edificabile così come individuato dagli organi del Consorzio in fase di assegnazione. Comprende tutte le aree al lordo degli spazi destinati agli arretramenti dal filo stradale, eventuali fasce di rispetto e strade di servizio.

13 Superficie lorda di pavimento - Sp

E' la superficie compresa entro il perimetro esterno delle chiusure perimetrali.

Nel caso di piani seminterrati o interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini e depositi, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone o con attività funzionali a quella principale.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture (se non a fini espositivi e commerciali), i relativi spazi di manovra ed accesso (fino al limite delle quantità previste dalle presenti norme), le superfici degli aggetti aperti, dei balconi e delle terrazze, le superfici delle logge, di portici, sia aperti al pubblico uso che all'interno delle proprietà e dei sottotetti non abitabili, nonché le superfici utilizzate per le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica.

Sono altresì escluse dal computo le superfici dei Volumi Tecnici che non sono funzionali al ciclo produttivo oggetto dell'insediamento.

Sono inoltre escluse dal computo le superfici degli istituti bancari adibite a "caveau", i magazzini e i depositi seminterrati e interrati, non essenzialmente connessi alla funzione dell'edificio soprastante e purché non vi sia permanenza stabile di personale lavorativo.

14 Superficie coperta - Sc

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitata dal perimetro delle chiusure verticali esterne, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e, nella misura non eccedente il 25% della superficie coperta autorizzata, le tettoie "leggere" a piano terra e le pensiline, purché aperte su tre lati.

15 Superficie totale - St

È la sommatoria delle superfici lorde di piano ed è espressa in mq.

16 Indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria - Iff

È il rapporto massimo fra il volume edificabile (V) e la superficie del lotto (Sl) ed è espresso in mc/mq.

17 Indice di utilizzazione fondiaria - Uf

È il rapporto massimo ammesso fra la superficie totale edificabile (St) e la superficie fondiaria del lotto edificabile (Sl) ed è espresso in mq/mq.

18 Altezza - Ht

Rappresenta l'altezza totale interna netta, pari alla differenza fra il pavimento e l'intradosso degli elementi strutturali principali (travi o catene nel caso di capannoni, solai nel caso di strutture per uffici o attrezzature collettive in genere).

19 Altezza lorda di piano - Hp

Rappresenta l'altezza lorda reale di un piano, pari alla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, pari all'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

20 Altezza - H

Rappresenta l'altezza reale di un edificio, pari alla differenza fra la quota della sistemazione esterna e la quota della copertura o della linea di gronda (intesa come l'intersezione tra il piano verticale e quello inclinato o orizzontale della copertura) nel caso di coperture inclinate o curve.

21 Volume - V

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi fuori terra di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato dal prodotto della superficie lorda di piano S_p per la relativa altezza lorda di piano H_p ed è espressa in mc..

Sono esclusi dal computo i volumi destinati unicamente all'alloggiamento di macchinari e canalizzazioni degli impianti tecnologici non strettamente connessi

all'attività ed i sottotetti non praticabili, il tutto comunque nella misura massima del 5% del volume totale.

Ai soli fini della determinazione delle aree di parcheggio, relative agli edifici per attività produttive e ai depositi, sarà computato il volume virtuale ricavato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza virtuale di m. 3,30 indipendentemente dall'altezza del fabbricato.

22 Rapporto di copertura - Rc

È il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto (Sl) ed è espresso in percentuale.

23 Indice di piantumazione - Ip

È la quantità di piante e/o alberi per unità di superficie del lotto delle aree previste in progetto a verde privato.

24 Parcheggi - P

Rappresenta la superficie minima destinata a parcheggio e può essere espressa nei modi seguenti:

- in 1 mq ogni 10 mc di costruzione ex legge 122/1989;
- secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M.1444/1968;
- per specifiche attività, secondo quanto previsto dalla legislazione dedicata.

25 Verde – Vr

Rappresenta la superficie minima destinata a verde all'interno del lotto e può essere espressa:

- in percentuale rispetto alla superficie del lotto;
- secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M.1444/1968;

26 Fascia di rispetto

È la zona in adiacenza al limite stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione da parte del proprietario del terreno di scavi, costruzioni, recinzioni, depositi e simili.

27 Distanza dal confine - Dc

La distanza dal confine è il minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi gli elementi aggettanti quali balconi e sporti.

28 Distanza tra fabbricati - Df

La distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli posti in lotti contigui, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi gli sporti.

29 Distanza tra fabbricati all'interno del lotto- Dfl

La distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli nel medesimo lotto edificabile, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati limitrofi, esclusi gli sporti ed eventuali corpi di collegamento sospesi o in quota.

30 Distanza dalla strada - Ds

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato, esclusi gli elementi aggettanti, quali balconi e sporti.

31 Tettoie e pensiline

Vengono definite tettoie e pensiline quelle strutture leggere, aperte su almeno tre lati, di tipo smontabile.

Esse possono essere realizzate in aderenza ai confini del lotto qualora di altezza massima pari o inferiore alla recinzione dello stesso.

Queste non vanno considerate, qualora rispettano i limiti di cui al comma precedente, ai fini della distanza tra i fabbricati e ai fini delle computazioni volumetriche.

31.1 Classificazione degli usi

Le varie categorie di uso previste, rappresentano le destinazioni d'uso che, per quanto possibile, dovranno essere utilizzate in sede di richiesta di assegnazione e di progetto edilizio per il rilascio della concessione.

- Verde di uso pubblico e di arredo attrezzato;
- Spazi destinati alla produzione;
- Uffici connessi alla produzione;
- Aree coperte o scoperte di deposito e stoccaggio;
- Spazi commerciali connessi alla produzione;
- Spazi espositivi connessi alla produzione;
- Spazi commerciali e per la media e grande distribuzione;
- Garage e depositi interrati;
- Garage e depositi fuori terra;
- Piazzali di parcheggio privati;
- Piazzali di parcheggio privato ad uso pubblico;
- Verde privato;
- Strutture di manutenzione e gestione;
- Strutture di trattamento fonti rinnovabili;
- Strutture di trattamento dati e comunicazioni;
- Centro congressi e affini;
- Centro medico sanitario e affini;
- Centri scolastici e di formazione;

- Sportelli bancari e affini;
- Servizi e depositi carburanti e oli minerali;
- Uffici del terziario e del quaternario;
- Negozi di prima necessità;
- Attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- Bar, caffè, gelaterie, e pasticcerie, intese come produzione e vendita;
- Food & beverage center;
- Chioschi
- Ristoranti, tavole calde, pizzerie;
- Spazi ed edifici per la logistica;
- Alberghi, motel, residenze temporanee;
- Residenziale unifamiliare;
- Guardianie, portinerie, foresterie e receptions.

32 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Al fine di dotare l'intero piano di una immagine coordinata, nell'ottica delle previsioni progettuali di primo e secondo livello, andranno osservati alcuni principi fondanti che vengono di seguito esplicitati.

32.1 Prescrizioni

Nella realizzazione delle opere di insediamento del piano andranno osservate le seguenti prescrizioni.

33 Recinzioni

Le recinzioni per la delimitazione dei singoli lotti dovranno avere altezza massima pari a 3.0 m fuori terra, salvo diversa prescrizione per esigenze particolari.

Tali elementi, per le parti prospicienti la viabilità, dovranno essere permeabili alla vista (sono consentite parti non permeabili alla vista con altezza massima di 1.0 m), ed eventualmente decorati con essenze vegetali autoctone; saranno cieche sugli altri lati. In fase esecutiva va redatto un progetto coordinato dei fronti stradali tra i vari assegnatari.

Dovrà essere previsto opportuno arretramento in conformità alla viabilità a servizio dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni di piano di cui al capitolo 5.2.

34 Aree Libere

La superficie del lotto non coperta da fabbricati, da impianti, da parcheggi e spazi di manovra o carico e scarico, dovrà essere sistemata a verde piantumato (una pianta di alto fusto, di essenze autoctone, $H > 2.0$ m ogni 16 mq) secondo le norme di zona.

Il verde dovrà essere dislocato prevalentemente nelle zone perimetrali del lotto e sui fronti stradali.

35 Arretramenti

Gli spazi risultanti dagli arretramenti delle recinzioni sui fronti stradali devono essere sistemati a verde e/o parcheggio, o per la localizzazione di strade complanari e/o di servizio alla viabilità principale e di accesso ai lotti, secondo le indicazioni del Piano di Utilizzo della maglia, previa delimitazione del confine verso strada con elementi visibili fissi.

Tali spazi potranno essere utilizzati dal Consorzio per la installazione di:

- canalizzazioni di servizio;
- piste ciclabili;
- zone per la fermata dei mezzi pubblici;
- infrastrutture di cui al punto 4.2.4.

36 Lame e Depressioni Naturali

Nelle Depressioni Naturali (Lame, fossi, canali, etc.) è fatto divieto di realizzare manufatti di qualsiasi natura ed opere di sistemazione esterna che alterino il profilo naturale e arrechino ostacolo al regolare deflusso delle acque.

36.1 Distanze

Nella edificazione si dovranno rispettare le distanze minime di cui ai punti seguenti.

37 Distanza dai confini- Dc

La distanza dai confini, Dc, è pari all'altezza H del fabbricato e in ogni caso minimo 6.0 m, ad eccezione dell'installazione di ciminiera, canali, ponti mobili ed ogni altra installazione del tipo direttamente connesso alla funzionalità dell'insediamento.

La distanza può essere nulla nel caso di cabine elettriche e di preesistenze adiacenti poste sul medesimo confine (la edificazione è limitata alla parte in aderenza).

Per le tettoie e le pensiline la distanza minima dai confini dovrà rispettare unicamente il rapporto 1:1 con l'altezza, la verifica può essere fatta puntualmente.

38 Distanza tra i fabbricati- Df

La distanza tra fabbricati, Df, è pari alla somma delle altezze H1 e H2 dei fabbricati prospicienti.

Le tettoie e pensiline derogano secondo le previsioni dei punti 3.1.21 e del 4.2.1.

39 Distanza tra fabbricati all'interno del singolo lotto - Dfl

La distanza tra fabbricati, Dfl, è pari alla semi somma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque il distacco minimo è di 6 m.

40 Fasce di rispetto e distanze dalle strade

Nelle fasce di rispetto stradale previste per la viabilità primaria, troveranno collocazione, oltre alla sistemazione a verde di decoro esterno alle recinzioni del lotto, anche le dovute vie di accesso agli stessi.

L'attuazione sarà operata seguendo lo schema di seguito:

corsia di servizio	Banchina	marciapiede	area per verde e parcheggio privato
4,50 m	0,50 m	1,50 m	13,50 m

Nelle fasce di rispetto stradale previste per la viabilità di distribuzione, troveranno collocazione la viabilità di servizio e il verde di decoro esterno alle recinzioni del lotto.

L'attuazione sarà operata seguendo lo schema di seguito:

corsia di servizio	Banchina	marciapiede	area per verde e parcheggio privato
2,50 m	0,50 m	1,50 m	10,50 m

Nelle fasce di rispetto stradale previste per la viabilità secondaria, troverà collocazione il verde di decoro esterno alle recinzioni del lotto. L'attuazione sarà operata seguendo lo schema di seguito:

Banchina	marciapiede	area per verde e parcheggio privato
0,50 m	1,50 m	8,00 m

Le recinzioni devono essere ad una distanza minima dalla viabilità di piano secondo lo schema che segue:

- 10 m per la viabilità di cui ai punti 5.2.1 e 5.2.2;
- 6 m per la viabilità di cui ai punti 5.2.3 e 5.2.4;

tuttavia nel caso di sistemazione a verde di decoro della stessa, la recinzione potrà essere inserita nel verde stesso anche dissimulata all'interno di siepi o macchie mediterranee; tali aree potranno rientrare nel computo del parcheggio e del verde.

La sistemazione a verde, a parcheggio e la realizzazione della eventuale strada di servizio, ove prevista, sarà a cura e spese dei frontisti; gli accessi carrabili dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche della strada di servizio.

Nel caso di cabine elettriche e/o di guardiole di ingresso la distanza dalla recinzione su strada può essere nulla.

La distanza degli edifici dalle strade deve rispettare le disposizioni di cui al D.M. 1444/1968 e del regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 Settembre 1996 n. 610) nonché la determinazione delle fasce di rispetto di cui al capitolo 5.2.

41 Fasce di rispetto per servizi e infrastrutture

Il Consorzio si riserva di realizzare, oltre che nelle fasce di arretramento sui fronti stradali, nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici e da impianti, infrastrutture per: acquedotti, gasdotti, fognature,

elettrodotti, servizi a rete di importanza di piano, con esclusione di ogni indennità dovuta all'acquirente.

41.1 La viabilità di piano

Lungo il tracciato della viabilità troveranno allocazione, secondo le specifiche indicazioni delle progettazioni esecutive dedicate, le reti tecnologiche delle opere di urbanizzazione primaria del piano e dei servizi dell'area.

A seconda del livello della viabilità la previsione delle dotazioni sotterranee varia in relazione alla predisposizione di accessibilità ai vari servizi previsti.

La pubblica illuminazione ed il verde di arredo seguiranno le specifiche modalità generali dello schema di progetto e degli allegati al presente piano.

Data la scala di disegno dell'assetto di impianto, in sede di progetto definitivo ed esecutivo potranno essere apportate quelle modifiche che non stravolgendo le indicazioni ritenute sostanziali siano funzionali alla miglior riuscita della gestione dello stesso, senza che ciò costituisca variante al piano stesso. Inoltre non costituisce variante al piano ogni specificazione tipologica esecutiva che vada ad esplicitare i vari elementi costitutivi dei vari livelli di viabilità individuati dallo stesso.

41.2 La viabilità esistente

Il progetto di piano prevede il mantenimento di talune delle sedi viarie esistenti, per la parte delle stesse ricompresa nell'area di competenza del presente piano. Lungo tali tracciati non si prevede la possibilità di operare modifiche sostanziali dello stato di fatto, in effetti tali tracciati vengono inseriti nella zonizzazione del verde o dei servizi e saranno interessati in modo minimale dalla presenza di eventuali tracciati impiantistici che dovessero rendersi strettamente necessari. Sarà per essi prevista una rete di pubblica illuminazione.

Al fine della determinazione delle distanze e delle fasce di rispetto la viabilità esistente viene equiparata alla viabilità secondaria, ove non ne venga previsto un recupero o riutilizzo a livelli superiori.

41.3 I parcheggi

Il presente piano prevede la realizzazione di zone a parcheggio considerate come aree private di uso pubblico. Tutte queste superfici sono da considerarsi UP, vanno quindi ad aggiungersi a quelle da prevedersi ad uso privato, da determinarsi secondo la legislazione in materia e le norme di piano.

Le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere pavimentate secondo la normativa vigente, con l'indicazione dei nastri di parcheggio e le zone specificatamente dedicate ai portatori di handicap.

Nel dimensionamento dei parcheggi vanno fatti salvi i limiti minimi previsti dalle vigenti disposizioni in materia per le singole tipologie d'uso.

41.4 Il verde

Il presente piano prevede la realizzazione di aree a verde, sia attrezzato che di decoro. In particolare il verde di decoro è quello posto lungo gli assi viari e nei rondò.

In generale si deve prevedere l'impianto di essenze vegetali autoctone del tipo arboreo, siepi di macchia mediterranea e rampicanti sulle recinzioni, il tutto completato da tappeti erbosi.

Il verde privato sia di arredo che di cortina da impiantare lungo le recinzioni o nelle aree vocate, va adeguatamente progettato con allegato da inserire nella richiesta di concessione edilizia.

41.5 Le recinzioni

Tutte le aree in assegnazione dovranno essere opportunamente recintate con sistemi che garantiscano il decoro generale: non sono ammesse murature rustiche o recinzioni precarie. Va garantita l'omogeneità dei fronti, il cui controllo è demandato al Servizio Tecnico del Consorzio. Al richiedente la concessione è fatto obbligo di segnalare, in sede di progetto del sistema di recinzione, le preesistenze limitrofe in modo da poter rendere esplicita la scelta e le condizioni di compatibilità con l'esistente. I cancelli di accesso ai lotti dovranno essere coordinati con il sistema di recinzione.

41.6 Gli elementi edilizi

Gli elementi edilizi vanno determinati, ed adeguatamente esplicitati, in sede di progetto con riferimento alle caratteristiche tecniche, tecnologiche, funzionali e prestazionali.

Deve essere garantito il decoro complessivo del manufatto edilizio in ogni sua parte, i colori delle finiture dovranno essere determinati ed indicati, così come i materiali da utilizzare e le texture di finitura superficiale.

Le pavimentazioni degli spazi esterni dovranno avere caratteristiche determinate in base al previsto movimento di merci e automezzi. Dovranno tuttavia garantire la tenuta alle acque meteoriche, prevedere con un adeguato sistema di raccolta, di trattamento delle acque di prima pioggia, con riutilizzo ai fini irrigui e convogliamento all'acquedotto industriale delle eventuali eccedenze.

Le pavimentazioni degli spazi privati di uso pubblico vanno adeguatamente coordinate tra i lotti contigui.

41.7 L'arredo urbano

Gli elementi di arredo urbano vanno adeguatamente progettati sia in sede di progetto delle UP che in sede di progetto di concessione edilizia per quelli privati.

Essi vengono esplicitamente descritti in modo non esaustivo nel seguente elenco:

- Cartelli stradali: dovranno essere adeguatamente progettati con tecniche di lettering e dovranno garantire la piena fruibilità e riconoscibilità della zona e di ogni sua parte, oltre a esprimere il compito di indirizzare il traffico in arrivo e in partenza;
- Insegne: relative alle singole unità produttive dovranno essere esplicitate in sede di progetto e dovranno essere rispettose sia della normativa in materia, che del codice della strada, che di un generale inserimento progettuale compatibile al sistema di recinzione o all'edificato di previsione;
- Chioschi: a varia destinazione vanno adeguatamente progettati in tutte le loro parti con le relative caratteristiche costruttive, dimensioni e localizzazione; saranno insediati mediante semplice autorizzazione del consorzio su suolo dello stesso concesso in locazione o in diritto di superficie;
- Cartelli pubblicitari: sono ammessi preferibilmente presso le fermate dei mezzi di trasporto pubblico o in prossimità dei chioschi, in ogni caso non dovranno arrecare disturbo alla circolazione veicolare;
- Sedute e panchine: vanno adeguatamente progettate in sede di determinazione delle attrezzature da inserire nelle zone a verde;
- Cestini per la raccolta dei rifiuti: vanno previsti in prossimità dei chioschi o dei luoghi di consumo di determinati prodotti, e vanno determinati nel rispetto della raccolta differenziata.
- Cassonetti: saranno di norma posti all'interno delle unità produttive e dovranno prevedere la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti al fine del trattamento o del riciclo.

Ulteriori elementi di arredo non inseriti in questo articolo potranno essere proposti e adeguatamente progettati a cura del richiedente la installazione o l'uso.

42 ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

L'intero agglomerato oggetto del presente piano è stato suddiviso in zone territoriali omogenee per le quali sono state individuate singole categorie insediative.

42.1 Aree per insediamenti produttivi

Sono le aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali.

Le funzioni previste sono esplicitate, con riferimento alle destinazioni d'uso degli spazi, nella classificazione di cui al capitolo 3.2, oltre che ai sensi della legislazione corrente.

In tali lotti è prevista la realizzazione di impianti comprensivi delle strutture edilizie, quali abitazione del titolare o del personale di sorveglianza, guardiania o custodia, uffici, attività collaterali e di servizio alla produzione, etc., purché direttamente funzionali allo svolgimento dell'attività aziendale.

43 Aree per insediamenti industriali

Sono considerati insediamenti produttivi di tipo industriale i lotti con dimensione oltre i 10.000 mq.

Valgono le determinazioni già espresse al punto 2.5.2 e 2.5.3..

Nel caso di nuova edificazione vanno osservate, oltre le norme di cui al titolo 4, le seguenti prescrizioni:

Le	= lotto edificabile quello delimitato in sede di assegnazione da parte degli organi del Consorzio
Rc	= rapporto di copertura max il 50% del lotto
Uf	= Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,7 mq/mq
P	= 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale di costruzione (legge 122/89)
Vr	= minimo 10% lotto edificabile
P+Vr	= nel caso di insediamenti per attività terziarie 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di piano di cui almeno la metà a parcheggio (art.5 del D.M.1444/68), oltre alla quantità di P di cui alla legge 122/89 per destinazioni speciali valgono i limiti stabiliti dalla legislazione dedicata.

Nei lotti con destinazione ad insediamento produttivo già edificati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento, nel rispetto delle presenti norme.

Nel caso di riconversione produttiva sono valide le stesse norme limitatamente ai soli lotti edificati che conservano la destinazione ad attività industriali e artigianali, ovvero di attività produttive ai sensi della legislazione vigente; se si tratta di riconversione, con mutamento di destinazione d'uso, è possibile attuare

gli interventi ammessi solo nell'ambito delle volumetrie esistenti, mentre per opere in ampliamento sarà valida la nuova normativa di cui al presente articolo.

44 Aree per insediamenti artigianali

Sono considerati insediamenti produttivi di tipo artigianale o piccolo industriale i lotti con dimensione fino a 10.000 mq.

Valgono le determinazioni già espresse al punto 2.5.1.

Per le aree della zona produttiva artigianale valgono, oltre alle norme del titolo 4, le seguenti prescrizioni:

Le	= lotto edificabile quello determinato in sede di assegnazione da parte degli organi del Consorzio;
Rc	= rapporto di copertura max il 60% lotto;
Uf	= Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,7 mq/mq;
P	= 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale di costruzione (legge 122/89);
Vr	= minimo 10% lotto edificabile
P+Vr	= nel caso di insediamenti per attività terziarie 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di piano di cui almeno la metà a parcheggio (art. 5 del D.M.1444/1968), oltre alla quantità P di cui alla legge 122/89.

In questa tipologia insediativa sono ammesse le costruzioni in aderenza esclusivamente su progettazione definitiva coordinata ed estesa alla singola maglia di intervento, qualora previste nel Piano di Utilizzazione di ogni singola maglia.

44.1 Aree per le infrastrutture

Sono le aree destinate alla viabilità, al parcheggio, alla sosta e alla manovra dei mezzi pubblici e privati secondo le indicazioni del piano.

45 Viabilità primaria

La viabilità primaria è rappresentata da strade urbane di scorrimento, categoria D ai sensi del D.M.I.T. 5 novembre 2001 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”. La geometria di previsione è riportata nelle tavole esplicative di piano e qui di seguito si dà un dettaglio delle dimensioni:

dimensione spartitraffico	Numero carreggiate	Numero corsie per carreggiata	Dimensione corsie per carreggiata	Banchina sx / dx	Marciapiede	Fascia di rispetto
15,00 m	2	2	3,25 m	0,50 / 1,00 m	1,50 m	20 m

46 Viabilità di distribuzione

La viabilità secondaria è rappresentata da strade urbane di scorrimento, categoria E ai sensi del D.M.I.T. 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per

la costruzione delle strade”. La geometria è riportata nelle tavole esplicative di piano e qui di seguito si da un dettaglio delle dimensioni di previsione:

margini interno	Numero carregiate	Numero corsie per senso di marcia	Dimensione corsie	Banchina dx e Marciapiede	Fascia di rispetto
0,50 m	1	2	3,00 m	0,50 e 1,50 m	15 m

47 Viabilità secondaria

La viabilità secondaria è rappresentata da strade urbane di penetrazione, categoria E ai sensi del D.M.I.T. 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.

La viabilità esistente è rapportata a quella secondaria per tutti i tipi di gestione previsti o prevedibili dal piano, anche ai fini e con le precisazioni del capitolo 4.4..

La geometria è riportata nelle tavole esplicative di piano e qui di seguito si da un dettaglio delle dimensioni di previsione:

Numero carregiate	Numero corsie per senso di marcia	Dimensione corsie	Banchina dx e Marciapiede	Fascia di rispetto
1	1	3,50 m	0,50 e 1,50 m	10 m

48 Viabilità di rete locale

La viabilità di rete locale o di comparto è rappresentata da strade locali di accesso, categoria F ai sensi del D.M.I.T. 5 novembre 2001 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”. La geometria è riportata nelle tavole esplicative di piano e qui di seguito si da un dettaglio delle dimensioni di previsione:

Numero carregiate	Numero corsie per senso di marcia	Dimensione corsie	Banchina dx e Marciapiede	Fascia di rispetto
1	1	3,00 m	0,50 e 1,50 m	10 m

49 Aree di rispetto

Sono poste a protezione di: strade, svincoli stradali, opere di canalizzazione, opere di approvvigionamento energetico, linee infrastrutturali di importanza di piano, etc.

In tali aree si deve provvedere al mantenimento delle alberature esistenti, se in buono stato di vegetazione e compatibili con le essenze autoctone. Altrimenti si ricorre all’impianto di nuove essenze, aventi le caratteristiche specificate, per la sistemazione a parcheggio e a verde.

E' ammessa, nel rispetto della legislazione vigente, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con servizi commerciali annessi (bar, tavola calda, servizi per la manutenzione degli autoveicoli e il lavaggio, etc.) con le seguenti prescrizioni:

- Rc = rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione delle pensiline);
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,20 mq/mq;
- Ds = secondo quanto previsto dal codice della strada.

49.1 Aree per verde attrezzato e servizi

Sono le aree destinate agli insediamenti dei servizi in generale.

Le funzioni previste sono esplicitate, con riferimento alle destinazioni d'uso degli spazi, nella classificazione di cui al capitolo 3.2, oltre che ai sensi della legislazione corrente.

In tali lotti è prevista la realizzazione di impianti e servizi, purché direttamente funzionali allo svolgimento dell'attività aziendale, nel rispetto delle previsioni del capitolo 2.3 e 2.4.

50 Aree per verde attrezzato

Sono le aree destinate alla realizzazione di:

- attrezzature per lo sport e il tempo libero con annessi servizi;
- piste ciclabili o podistiche, percorsi attrezzati;
- strutture ricettive temporanee (alberghi, hotel, residence, food&beverage);
- attrezzature per attività culturali.

Per tali aree sono previste le seguenti prescrizioni:

Iff	= 0.5 mc/mq;
Rc	= 45% del lotto;
Hr	= 10.00 mt;
P	= 15% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo, oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di cui alla legge 122/89;
Vr	= minimo 40% del lotto, con il mantenimento delle alberature esistenti, nel rispetto dell'indice di piantumazione di un albero ogni 20 mq;

Le attrezzature per lo sport e il tempo libero possono essere protette da coperture leggere a membrana o pressostatiche; possono altresì essere dotate di strutture di sostegno reticolari, in legno lamellare o essere delle tensostrutture; il volume relativo è escluso dal computo dell'Iff, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

E' ammessa la costruzione di un alloggio di servizio in rapporto alla destinazione d'uso.

51 Aree per servizi di interesse collettivo.

Sono le aree che assegnate, o utilizzate in proprio dal Consorzio, per servizi di interesse collettivo comprendono:

- strutture per il settore dei servizi pubblici o servizi in genere richiesti dai singoli enti (PP.TT., VV.F., Carabinieri, forze di polizia di stato e di vigilanza privata, etc.);
- edifici consortili o di servizio agli addetti della zona (asili nido, scuole materne, mense collettive, uffici, etc.);
- edifici per l'assistenza sanitaria pubblica, convenzionata o privata (laboratori, poliambulatori, uffici del servizio sanitario, cliniche, etc.);
- agenzie bancarie, agenzie di trasporto e di viaggi, agenzie di mediazione e di intermediazione;
- agenzie e scuole di formazione professionale;
- edifici da destinare ad uffici per le attività di servizio alla la produzione, per il marketing, la pubblicità e le pubbliche relazioni, edifici di rappresentanza per mostre e convegni;
- edifici per i servizi alla persona, di tipo ricreativo, per il tempo libero, formativo di miglioramento della produzione etc.;
- strutture per la formazione professionale, la ricerca, il trattamento e la elaborazione dati (centri per banche, enti, etc.);
- strutture ricettive temporanee (alberghi, hotel, residence);
- strutture ricettive tipo bar, caffetterie, ristoranti, tavole calde, pizzerie, fast food, etc.;
- strutture del tipo food&beverage.

Per tali aree sono previste le seguenti prescrizioni:

Iff	= 2 mc/mq;
Rc	= 40% del lotto;
Hr	= 15.00 mt;
P	= 10% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo, oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di cui alla legge 122/89;
Vr	= minimo 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo;
Ip	= 1 albero ogni 20 mq;

In ciascun lotto le superfici residue possono essere utilizzate per la realizzazione di strutture sportive all'aperto (verde attrezzato).

52 Aree per attrezzature tecnologiche.

Sono le aree che, assegnate, concesse o utilizzate in proprio dal Consorzio per servizi e per attrezzature tecnologiche comprendono:

- impianti ed attrezzature tecnologiche, di area o a valenza territoriale;
- pozzi di emungimento o immissione in falda, impianti di depurazione, impianti e centrali per il teleriscaldamento, etc.;
- centrali elettriche, centrali di produzione e/o distribuzione energia elettrica;
- cabine di decompressione e/o trattamento gas metano e naturale, etc.;
- centrali telefoniche, centrali di trattamento dati, centrali televisive e basi satellitari, etc.;

Per tali aree sono previste le seguenti prescrizioni:

Iff	= 3 mc/mq;
Rc	= 60% del lotto;
Hr	= 15.00 mt; altezze maggiori sono prevedibili in funzione delle reali esigenze di produzione e/o lavorazione e vanno adeguatamente motivate e documentate;
P	= 10% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo, oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di cui alla legge 122/89;
Ip	= 1 albero ogni 20 mq;

53 Aree per la logistica.

Sono le aree che, concesse o utilizzate in proprio dal Consorzio per servizi e per attrezzature di logistica comprendono:

- impianti ed attrezzature per lo scambio merci;
- piazzali di carico e scarico, piattaforme di scambio;

- depositi container;
- autoparchi;

Per tali aree sono previste le seguenti prescrizioni:

Iff	= 1,5 mc/mq;
Rc	= 20% del lotto;
Hr	= 10.00 mt; altezze maggiori sono prevedibili in funzione delle reali esigenze e vanno adeguatamente motivate e documentate;
P	= la parte del lotto non occupata da stoccaggio materiali e infrastrutture;
Ip	= 1 albero ogni 20 mq;

53.1 Edifici soggetti a recupero

Il piano contiene la puntuale individuazione di alcuni edifici che rappresentano testimonianza della pregressa attività antropica nella zona e ai quali viene riconosciuto carattere culturale meritevole di conservazione e tutela.

Essi possono essere soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e restauro finalizzati ad un recupero funzionale, nello spirito della conservazione e della nuova collocazione nel contesto industriale.

Tali interventi saranno realizzati ai sensi e con le modalità stabilite dalla Legge 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono ammesse, fatte salve le preesistenti destinazioni, attività connesse con i servizi all'industria, con lo sport e il tempo libero, con le attività culturali collaterali, etc.

54 NORME TRANSITORIE E FINALI

E' fatto salvo tutto quanto validamente assegnato prima della data di approvazione della presente Variante e le norme in essa contenute andranno in vigore dalla data di revoca dell'assegnazione medesima.

A partire dalla data di adozione della Variante da parte del Consorzio, le misure di salvaguardia devono essere applicate dai sindaci dei Comuni il cui territorio rientri nel comprensorio di competenza del Consorzio, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

54.1 Modalità attuative

Il piano prevede la realizzazione di opere pubbliche, di uso pubblico e di opere private, nelle varie categorie si annoverano sia impianti produttivi che impianti di servizio o attrezzature tecnologiche per le quali può essere prevista la cessione dell'impianto o del solo servizio. Gli indirizzi attuativi sono pertanto dati nei paragrafi che seguono.

55 Urbanizzazioni primarie

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate dal Consorzio previa progettazione dedicata da eseguirsi secondo la normativa in vigore al momento dell'attivazione della procedura.

56 Logistica

Le opere relative agli impianti della logistica industriale relativi alla connessione della zona stessa alle vie di comunicazione saranno considerate UP.

Gli spazi necessari per gli impianti dedicati, necessari alle piattaforme di logistica e alla loro gestione, saranno concessi ai richiedenti, le previsioni attuative saranno realizzate previa presentazione di progetto ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni di rito.

57 Attrezzature tecnologiche

Le opere relative all'insediamento di servizi di natura tecnologica relativi all'area stessa o a livello territoriale saranno localizzati all'interno della aree vocate. Il loro funzionamento non potrà però prescindere dalla predisposizione di una rete di connessione o distribuzione che vada a servire l'intera area del piano. Pertanto la realizzazione della stessa rete sarà di norma effettuata congiuntamente alle urbanizzazioni primarie o, in alternativa, all'interno dei caviddotti ad essa connessi; tuttavia a in caso di realizzazione successiva il concessionario del servizio è tenuto a ripristinare in modo completo lo stato dei luoghi che dovessero essere interessati dal passaggio di diramazioni tecnologiche necessarie e

funzionali all'espletamento del servizio. Gli spazi necessari per gli impianti e le strumentazioni, gli edifici di servizio e quant'altro necessario alla loro gestione, saranno concessi ai richiedenti, le previsioni attuative saranno realizzate previa presentazione di progetto ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni di rito.

58 Interventi produttivi

Gli insediamenti relativi ad impianti produttivi saranno localizzati all'interno della aree vocate. Gli spazi necessari per gli impianti e le strumentazioni, gli edifici di servizio e quant'altro necessario alla loro gestione, saranno concessi ai richiedenti, le previsioni attuative saranno realizzate previa presentazione di progetto ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni di rito.

Indice

1	CARATTERI GENERALI DEL PROGETTO.....	2
1.1	Previsioni.....	2
1.2	Zona di competenza.....	2
1.3	Salvaguardia.....	2
1.4	Finalità.....	2
1.5	Obiettivi.....	3
1.6	Esecuzione.....	3
1.7	Collegamenti.....	3
1.8	Modalità di presentazione e approvazione dei progetti insediativi.....	4
1.9	Elaborati costitutivi.....	4
2	ELEMENTI COSTITUTIVI – SPECIFICITÀ.....	5
2.1	I Comparti di intervento.....	5
2.2	Le urbanizzazioni primarie.....	5
2.3	Le zone per il verde e i servizi.....	5
2.4	Le zone per i servizi tecnologici.....	6
2.5	Le zone per insediamenti produttivi.....	6
2.5.1	Attività produttive di tipo 1.....	7
2.5.2	Attività produttive di tipo 2.....	7
2.5.3	Attività produttive di tipo 3.....	8
2.6	Le zone per la logistica.....	9
2.7	La viabilità.....	9
2.7.1	La viabilità primaria.....	9
2.7.2	La viabilità di principale.....	9
2.7.3	La viabilità secondaria.....	10
2.7.4	La viabilità locale.....	10
3	DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI.....	11
3.1	Definizioni generali.....	11
3.1.1	Lotto edificabile - Le.....	11
3.1.2	Superficie fondiaria del lotto - Sl.....	11
3.1.3	Superficie lorda di pavimento - Sp.....	11
3.1.4	Superficie coperta - Sc.....	12
3.1.5	Superficie totale - St.....	12
3.1.6	Indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria - Iff.....	12
3.1.7	Indice di utilizzazione fondiaria - Uf.....	12
3.1.8	Altezza - Ht.....	12
3.1.9	Altezza lorda di piano - Hp.....	12
3.1.10	Altezza - H.....	12
3.1.11	Volume - V.....	12
3.1.12	Rapporto di copertura - Rc.....	13
3.1.13	Indice di piantumazione - Ip.....	13
3.1.14	Parcheggi - P.....	13
3.1.15	Verde – Vr.....	13
3.1.16	Fascia di rispetto.....	13
3.1.17	Distanza dal confine - Dc.....	13
3.1.18	Distanza tra fabbricati - Df.....	13
3.1.19	Distanza tra fabbricati all'interno del lotto- Dfl.....	14
3.1.20	Distanza dalla strada - Ds.....	14
3.1.21	Tettoie e pensiline.....	14
3.2	Classificazione degli usi.....	14

4	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....	16
4.1	Prescrizioni.....	16
4.1.1	Recinzioni.....	16
4.1.2	Aree Libere.....	16
4.1.3	Arretramenti	16
4.1.4	Lame e Depressioni Naturali.....	17
4.2	Distanze.....	17
4.2.1	Distanza dai confini- Dc.....	17
4.2.2	Distanza tra i fabbricati- Df.....	17
4.2.3	Distanza tra fabbricati all'interno del singolo lotto - Dfl.....	17
4.2.4	Fasce di rispetto e distanze dalle strade.....	17
4.2.5	Fasce di rispetto per servizi e infrastrutture	18
4.3	La viabilità di piano.....	19
4.4	La viabilità esistente.....	19
4.5	I parcheggi.....	19
4.6	Il verde.....	20
4.7	Le recinzioni.....	20
4.8	Gli elementi edilizi.....	20
4.9	L'arredo urbano.....	21
5	ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO.....	22
5.1	Aree per insediamenti produttivi.....	22
5.1.1	Aree per insediamenti industriali	22
5.1.2	Aree per insediamenti artigianali	23
5.2	Aree per le infrastrutture	23
5.2.1	Viabilità primaria	23
5.2.2	Viabilità di distribuzione	23
5.2.3	Viabilità secondaria.....	24
5.2.4	Viabilità di rete locale	24
5.2.5	Aree di rispetto.....	24
5.3	Aree per verde attrezzato e servizi	25
5.3.1	Aree per verde attrezzato.....	25
5.3.2	Aree per servizi di interesse collettivo.....	26
5.3.3	Aree per attrezzature tecnologiche.....	27
5.3.4	Aree per la logistica.....	27
5.4	Edifici soggetti a recupero.....	28
6	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	29
6.1	Modalità attuative.....	29
6.1.1	Urbanizzazioni primarie.....	29
6.1.2	Logistica	29
6.1.3	Attrezzature tecnologiche.....	29
6.1.4	Interventi produttivi.....	30

powered by


 archINGEGNO

www.agienne.it