

Norme Tecniche di Attuazione

1 Titolo I – Norme Generali

1.1 Applicazione del piano

Il presente piano disciplina l'uso del territorio ricompreso nel perimetro del piano ed è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme, alle disposizioni del P.R.G. vigente e dei Regolamenti Comunali, per quanto non variato dal presente PUA.

1.2 Elaborati del Piano

Il presente piano comprende i seguenti documenti ed elaborati:

1. STATO DI FATTO

- 1.1 Estratto di P.R.G. e stralcio delle norme di attuazione;
- 1.2 Estratto di zonizzazione acustica e norme di attuazione;
- 1.3 Estratto di mappa catastale, visure catastali e piano particellare d'esproprio;
- 1.4 Planimetria stato di fatto con caposaldo di riferimento;
- 1.5 Sezioni e profili;
- 1.6 Rilievo fotografico.

2. PROGETTO

- 2.1 Planimetria generale di zonizzazione con proposta di variante;
- 2.2 Individuazione delle U.M.I. e distacchi;
- 2.3 Planimetria con individuazione degli standard pubblici;
- 2.4 Sezioni di progetto;
- 2.5 Schemi tipologici edilizi;

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 3.1 Rete fognatura bianca e nera;
- 3.2 Rete idrica;
- 3.3 Rete gas;
- 3.4 Rete enel;
- 3.5 Rete telecom;
- 3.6 Pubblica illuminazione;
- 3.7 Sezioni stradali tipo.

4. DOCUMENTI DI PROGETTO

- 4.1 Relazione tecnica illustrativa;
- 4.2 Norme tecniche di attuazione;
- 4.3 Elenco catastale delle proprietà interessate dall'intervento;
- 4.4 Relazione geologica – geotecnica, indagine geognostica, studio geologico - geotecnico;
- 4.5 Valutazione previsionale di clima acustico e indagine preventiva circa la permeabilità del suolo;

1.3 Dati tecnici generali

Superficie territoriale area di intervento (St) mq. 63.032,00

Superficie a standard (15% di St) min mq. 9.454,80

di cui - Superficie verde pubblico (50%) min mq. 4.727,40

- Superficie Parcheggi Pubblici (50%) min mq. 4.727,40

Superficie fondiaria complessiva (Sf) max mq. 34.597,00

(St – standard)

Indice di utilizzazione territoriale $Ut = 0,375$ mq/mq

Superficie utile complessiva (Sn) max mq. 23.637,00

(St x 0,375)

Superficie utile di progetto mq. 22.625,40 < Sn max

(comprensiva di superficie a soppalco fino ad un max del 25% della Sn)

1.4 Definizione di Unità Minima di Intervento

All'interno del piano, ogni lotto viene individuato in una Unità Minima di Intervento, detta "UMI".

Ogni UMI ha una propria superficie fondiaria e può essere suddivisa in più unità produttive, ognuna con superficie utile minima pari a mq. 400.

Tabella di progetto

	UMI1	UMI2	UMI3	UMI4
Sup. fondiaria	14652	6908	7715	5322
Sup. coperta max 55%	8059	3799	4243	2927
Sup. utile max	9582	4518	5045	3480
Sup. produttiva P.T.	7187	1731	3784	2610
Sup. produttiva P.1.	2395	576	1261	870
Sup. residenziale P.1.	-	941	-	-
Sup. servizi al P.T.	-	1270	-	-

Nell'ambito della superficie fondiaria delle singole UMI la superficie utile realizzabile e la Superficie coperta potrà essere riorganizzata e ridistribuita in funzione delle esigenze emergenti in fase di assegnazione dei singoli opifici alle imprese produttive nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici riportati nelle presenti N.T.A..

2. Titolo 2 - Attuazione

2.1 Destinazioni d'uso previste

Le aree oggetto del presente PUA di Iniziativa Pubblica, classificate dal PRG/V come zone D1, sono zone produttive previste dal vigente strumento urbanistico ma non attuate e per le quali non sono stati approvati strumenti attuativi specifici (Variante specifica al PRG approvata dalla Giunta Regionale con atto n. 171 in data 31.01.1995).

Le destinazioni d'uso previste sono produttive (industriale/artigianale) direzionale, commerciale all'ingrosso, depositi e servizi con possibilità di destinare ad attività integrative (per uffici, centri servizi, spaccio aziendale, esposizioni, vendita) il 30% della Superficie utile realizzabile per ogni Unità Minima di Intervento (UMI).

L'ubicazione delle attività integrative dovrà avvenire nell'ambito della UMI 2 al piano primo nella parte di fabbricato con fronte sulla rotatoria in progetto.

Nel comparto B si prevedono insediamenti produttivi esterni alle "zone di tutela dei corsi d'acqua" così come delimitate dalla tavola 1 allegata alla Delibera della Giunta Regionale n. 171 del 31.01.1995 in approvazione della suddetta Variante specifica al PRG.

Per quanto riguarda la residenza del personale di custodia, le presenti norme ne limitano la destinazione ad un massimo di mq. 90 di S_n per singolo opificio, compresi nella S_n ammissibile in ogni UMI.

Prioritariamente l'ubicazione di tale superficie dovrà avvenire nell'ambito della UMI 2 lato rotatoria ed al piano primo degli opifici (gli elaborati grafici identificano la zona con apposita grafia) e solo come scelta secondaria nelle testate degli opifici delle altre UMI.

Non sono ammessi sdoppiamenti di unità immobiliari ad uso residenziale. Le attività produttive dovranno risultare non nocive e compatibili con l'abitato circostante, in particolare quelle che verranno collocate nell'ambito delle UMI 3.

2.2 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

a) Parametri urbanistici

- Superficie territoriale (S_t): area complessivamente interessata dall'intervento
- Superficie fondiaria complessiva (S_f) : S_t – standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) (15% di S_t) (art. A-24 L.R. n. 20/2000).
- Potenzialità edificatoria complessiva $U_t \times S_t$, dove U_t (indice di utilizzazione territoriale) = 0,375 mq/mq

b) Parametri edilizi

- Altezza massima degli opifici (misurata all'imposta delle travi di copertura) secondo la tipologia prevista negli elaborati grafici di piano;
- Distacchi dai confini di zona: ml. 5,00
- Distacchi dalle strade pubbliche:
ml. 10,00: dalla strada comunale via Ca' Fabbro
ml. 5,00: dalle restanti strade pubbliche esistenti e di progetto
- Distacchi dai confini di proprietà ml. 5,00, fatta eccezione per le unità produttive in aderenza.
- Rapporto massimo di copertura (Q) = 55%
- Superficie accessoria (S_a) = 20% di S_n

- Superficie totale (ST) = (Sn) + (Sa)

2.3 Quantificazione delle aree a standards

Si applicano gli standard previsti dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000, nella misura del 15% della Superficie Territoriale (St), così suddivisi:

- 1/2 aree destinate a parcheggi pubblici
- 1/2 aree destinate a verde pubblico

a) Qualificazione delle aree a standards

Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere realizzate in modo che:

- la pavimentazione dei posti macchina risulti permeabile (selciati, masselli in cls forati, ecc.);
- siano adeguatamente ombreggiate;
- nelle zone di tutela dei corsi d'acqua del PTCP, la pavimentazione degli spazi di manovra sia realizzata in graniglia debolmente legata con emulsione bituminosa.

Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere piantumate secondo le prescrizioni dell'art. 11 delle norme del Piano del Verde Comunale; le alberature potranno essere distribuite anche nelle aree destinate a parcheggi pubblici per l'ombreggiatura degli stessi. Per la scelta delle essenze si fa riferimento alla tavola del verde allegata al presente PUA ed al Piano del Verde Comunale nei limiti di applicabilità.

Le aree ricadenti in zone di tutela dei corsi d'acqua del PTCP sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 22 comma 3 lett. a) e b) delle norme del medesimo piano provinciale.

b) Organizzazione delle aree private non edificate

Le aree inedificate di pertinenza di ogni UMI potranno essere destinate, oltreché a verde privato, anche a parcheggi privati e piazzali per la movimentazione mezzi. Dovranno essere reperiti spazi per parcheggi privati in misura non inferiore al 10% della Sn realizzata per ogni UMI.

La superficie fondiaria di ogni UMI dovrà essere organizzata in modo da ridurre al massimo la sua impermeabilizzazione, pertanto le aree di sosta saranno realizzate con pavimentazione drenante.

La superficie a verde privato deve essere dotata per il 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi a suolo a maturità) con alberi di medio fusto e per il 10% di copertura arbustiva e/o siepi (data dalla proiezione delle chiome a suolo a maturità), prediligendo ove è possibile la sistemazione delle nuove piantumazioni lungo i confini con la limitrofa zona agricola e con gli edifici residenziali esistenti. Per la piantumazione degli alberi si prevede una distanza minima di impianto dai confini pari a mt. 2.00. Per la scelta più opportuna delle specie si fa riferimento alla tavola del verde allegata al presente PUA ed all' "allegato 2: specie per zona C" del Piano del Verde Comunale.

Si precisa che in fase di rilascio dei singoli permessi di costruire gli edifici, le modifiche delle sistemazioni delle aree a parcheggio privato e a verde privato, nel rispetto delle presenti norme, non costituiscono variante di piano.

c) Viabilità pubblica di progetto

Le sedi stradali pubbliche a servizio dei nuovi insediamenti dovranno avere una larghezza minima, esclusi i marciapiedi e comprese banchine, di ml.9,00 per le strade a doppio senso di marcia e ml.5,00 per quelle a senso unico di marcia.

Per le nuove infrastrutture e attrezzature a servizio dei previsti insediamenti e ricadenti nelle zone di tutela fluviale, si rimanda all'art. 22 comma 3 lett. c) delle norme del PTCP.

2.4 Modalità di intervento

a) Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti previsti, dovranno essere realizzate mediante Permesso di Costruire secondo quanto previsto dalla convenzione allegata.

b) Interventi edilizi diretti

L'edificazione di ogni UMI o di parte delle stesse dovrà avvenire tramite permesso di costruire. Gli edifici e le relative sistemazioni esterne potranno adottare le variazioni necessarie per soddisfare le necessità insediative delle nuove attività, nel rispetto comunque delle presenti norme e delle tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici.

Per la disciplina degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo del costo di costruzione, di cui alla L.28/01/77 n°10, si rimanda a quanto previsto nella convenzione allegata.

2.5 Tipologie di edificio

Gli edifici avranno un'altezza massima di ml. 8,00 misurata sottotrave e copertura piana nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.

Potranno essere costituiti dai seguenti piani: interrato, terra e primo; sono pertanto consentiti soppalchi interni e doppie altezze. Le superfici interne in doppia altezza necessarie allo svolgimento dell'attività saranno conteggiate una sola volta nel calcolo delle superfici di Sn (Superficie utile) e Sa (Superficie accessoria).

Limitatamente agli edifici prospicienti la piazzetta commerciale, è possibile prevedere porticati e loggiati (interni al perimetro degli edifici). Non sono consentiti balconi.

Qualora l'attività insediata richieda spazi da conteggiare in Sa oltre il 20% della Sn, detti spazi saranno conteggiati come Sn, nel rispetto della Superficie Totale (ST) = (Sn+Sa) realizzabile nella relativa Umi.

Per ciò che concerne la definizione della qualità degli edifici e delle loro caratteristiche, essi saranno realizzati secondo le seguenti caratteristiche:

- pannelli prefabbricati in cls con finitura fondocassero;
- tinteggiatura con idropittura nelle tonalità previste da specifica campionatura e da codici RAL.
- gli infissi saranno alluminio anodizzato nelle tinte chiare;

- le coperture potranno essere dotate di lucernai o shed per incrementare l'illuminazione degli ambienti interni;
- tutti i macchinari esterni all'edificio necessari al funzionamento degli impianti tecnologici dovranno essere opportunamente schermati, a tal fine si dovrà prediligere ove possibile la sistemazione degli stessi sulla copertura dei nuovi fabbricati, dotando la stessa di cordolo perimetrale di adeguata altezza;
- gli accessi pedonali non potranno avere pensiline di ingresso;
- le recinzioni sono consentite sul perimetro delle UMI e saranno realizzate con muretto in cls faccia a vista da cm 40 e porzione superiore in grigliato metallico da cm 140.