



CITTÀ DI
ASSISI
SERAPHICA CIVITAS

Comune di Assisi

**Settore Gestione e Valorizzazione
del Paesaggio e del Territorio**
Ufficio Urbanistica, Autorizzazioni
Paesaggistiche e Progetti Strategici

Sindaco e Assessore Politiche
Urbanistiche e Paesaggistiche

Prof. Ing. Stefania Proietti

Settore Gestione e Valorizzazione
del Paesaggio e del Territorio

Dirigente

Ing. Matteo Castigliengo

Redazione:

Ufficio Urbanistica, Autorizzazioni
Paesaggistiche e Progetti Strategici

Responsabile dell'Ufficio

Arch. Alessandra Guidotti

Istruttori tecnici

Geom. Raffaele Cariani

Geom. Giuseppa Rossi

Aspetti geologici

Geol. Giorgio Leoni

Aspetti ambientali - VAS

Arch. Virna Venarucci

Aspetti archeologici

Dott. Luca Donnini

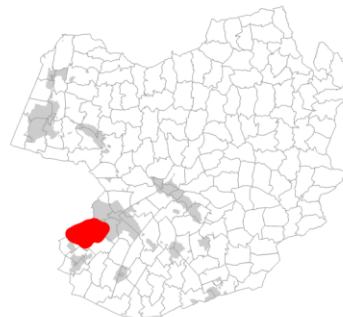
LOCALIZZAZIONE

Comune di Assisi - Santa Maria degli Angeli

OGGETTO:

**Piano Attuativo di iniziativa Pubblica
in variante al PRG-PO ex art. 53 LR 1/2015**

"Completamento della Zona Industriale di
Santa Maria degli Angeli già oggetto di P.P.E."



NOME ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	DISEGNATO	CONTR.	VISTO
0	__/__/__	Adozione	__/__/__	__/__/__	__/__/__
1	__/__/__	Approvazione	__/__/__	__/__/__	__/__/__
2	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__
3	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__
4	__/__/__	//	__/__/__	__/__/__	__/__/__

COD. DOCUMENTO:

DATA

SCALA:

Luglio 2024

TITOLO I - PARTE GENERALE

ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO

1. Il presente piano rappresenta progetto di completamento della Zona per attività produttive in Loc. S. Maria degli Angeli già interessata da pianificazioni comunali precedenti che non hanno trovato ancora un loro definitivo compimento.
2. Il P.P.E. previgente approvato ai sensi della L.R. n.11/2005 con D.C.C. n.172 del 03/11/2011, si componeva di tre Comparti come di seguito elencati:
 - Comparto 1;
 - Comparto 2, suddiviso nei sub-comparti 2a, 2b e 2c;
 - Comparto 3, suddiviso nei sub-comparti 3a e 3bValutato lo stato di attuazione del P.P.E. sopracitato e valutato che i consorziati hanno realizzato opere di urbanizzazione secondo diversi livelli di attuazione, con questo atto il termine comparto sarà sostituito da Stralcio e il piano si comporrà di diverse tipologie:
 - stralci per i quali gli obblighi convenzionali sono conclusi (stralci 2 e 5)
 - stralci per quali sono da sottoscrivere convenzioni al fine di concludere gli obblighi convenzionali (stralcio 1,6)
 - stralci mai convenzionati (stralci 3, 4)
 - aree di frangia con valenza prevalente di mitigazione e schermatura
3. Gli stralci soggetti a convenzione sono lo Stralcio 1 e lo Stralcio 6 (a completamento degli obblighi convenzionali), gli stralci 2 e 5 attuazione diretta e gli Stralci 3 e 4 da attuarsi tramite attuazione diretta condizionata.

ART. 2 - ELEMENTI DEL PIANO

1. Il piano, in conformità con quanto dettato dalla legge regionale in vigore, si compone dei seguenti elaborati tecnici:

- 1. *inquadramento:*
 - o *Carta Tecnica Regionale (CTR)*
 - o *Ortofoto*
 - o *PRG-PS vincoli (estratti)*
 - o *PRG-PO (estratto)*
 - o *PTCP (estratto)*
 - o *pericolosità idraulica (Ispra)*
 - o *Rischio Frana (Ispra)*
- *Documentazione fotografica*
- *Norme Tecniche di attuazione*
- *Relazione illustrativa e paesaggistica*
- *Schema di convenzione: Schema Consorzio 1, Schema Iron, Schema tipo*
- *Relazione geologica*
- *Verifica preventiva interesse archeologico*
- *2. Planimetria catastale, Piano particellare*
- *3a P.R.G. Parte Strutturale (PRG-PS) - stato attuale*
- *3b P.R.G. Parte Operativa (PRG-PO) – stato attuale*

- 3c Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) - previgente
- 4a PRG- PO variante
- 4b PRG-PO Variante NTA
- 4c PRG-PO Variante elaborato op.ge.01 – Quaderno dati
- 5a Piano Attuativo: Previsioni di piano
- 5b Piano Attuativo: Regime delle aree
- 5c Piano attuativo: Dotazioni territoriali
- 5d Piano attuativo: Delimitazione degli stralci e numerazione lotti
- 5e Piano attuativo: Tabella Superfici Lotti
- 5f Piano Attuativo: Elementi per la sostenibilità
- Progetto Opere a carico dello stralcio 1.

Elaborati opere di urbanizzazione approvati con D.C.C. n. 172/2011. (Nota: vengono riproposte le OO.UU. relative ai sottoservizi attualmente approvate in quanto non oggetto di variante sostanziale.)

- 6a OOUU: Planimetria delle opere di urbanizzazione: Viabilità
- 6b OOUU: Planimetria delle opere di urbanizzazione: Fognature
- 6c OOUU: Planimetria delle opere di urbanizzazione: Rete idrica
- 6d OOUU: Planimetria delle opere di urbanizzazione: Rete Enel
- 6e OOUU: Planimetria delle opere di urbanizzazione: Pubblica illuminazione

2. In caso di contrasto fra i contenuti riportati nelle diverse tavole del presente Piano, prevalgono le rappresentazioni grafiche riportate in scala maggiore su quelle riportate in scala minore.

In caso di contrasto tra i contenuti del Piano rappresentati nei grafici e quelli contenuti delle norme di attuazione, prevalgono queste ultime.

ART. 3 - INDICI-PARAMETRI-DISTACCHI-QUOTE DI IMPOSTA

1. Tutte le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri che risultano prescrittivi, tenuto conto che, pur essendo intervenute modifiche alle dimensioni dei lotti, i parametri delle SUC massime consentite rimangono invariate rispetto a quelli previsti nel PPE 2011, ad eccezione del lotto 31 per il quale viene eliminata la quota di SUC destinata a servizi e del lotto 31 di proprietà pubblica nel quale viene modificata la vocazione del lotto da destinazione a servizi a produttivo. Nella tabella a seguire si riportano i valori della superficie coperta massima realizzabile (comprese tettoie e porticati ed escluse le sole superfici coperte da pensiline a sbalzo):

Numero Lotto	SUP COPERTA MASSIMA (50% Lotto PPE 2011)	H max	
		mq	ml
01	1 622,00		9,00
02	2 183,00		9,00
03	3 958,00		9,00
04	4 104,00		9,00
05	4 358,00		9,00

06	4 253,00	9,00
07	4 857,50	9,00
08	6 826,00	9,00
09	2 367,50	9,00
10	614,00	9,00
11	3 927,00	9,00
12	4 725,00	9,00
13	5 212,50	9,00
14	2 068,72	9,00
15	2 916,28	9,00
16	1 648,00	12,00
17	2 784,50	12,00
18	3 273,00	12,00
19	3 259,00	12,00
20	2 596,00	12,00
21	2 638,00	12,00
22	3 586,00	12,00
23	2 598,00	12,00
24	2 641,00	12,00
25	4 093,00	12,00
26	2 632,00	12,00
27	2 640,00	12,00
28	4 618,50	12,00
29	2 636,50	12,00
30	2 625,50	12,00
31	41 921,00	12,00
32	3 651,50	12,00
33	4 159,50	12,00
34	9 690,50	12,00
35	5 169,50	12,00
36	5 024,00	12,00
37	11 475,00	12,00
38	3 948,50	12,00
39	8 333,00	12,00
40	6 922,50	12,00
41	6 026,50	12,00
42	4 788,00	12,00
43	4 837,00	12,00
44	7 228,00	12,00

45	3 672,50	12,00
46	3 752,50	12,00
47	6 517,00	12,00
48	3 252,50	12,00
49	930,00	9,50
50/A	800,00	8,00
50/B	273,00	9,00
51	6 839,40	12,00
52	699,80	12,00
53	1 145,73	9,00
54	1 987,00	9,00
56	1 250,00	9,00
57	1 269,79	9,00
58	3 524,70	12,00
59	828,46	12,00
60	1 296,35	12,00
61	1 806,24	12,00
62	2 378,00	12,00

2. Per gli edifici o i corpi di fabbrica di nuova costruzione con più di un piano, fermo restando la superficie coperta massima determinata per ogni lotto al comma 1 del presente articolo, la superficie coperta massima sarà determinata sommando a quella del piano terra il 50% di quella del o dei piani superiori, con esclusione di quelli specificatamente destinati a servizio degli impianti di cicli di produzione particolari e di quelli costituenti volumi tecnici (serbatoi, centrali tecnologiche, locali macchine, ascensori, montacarichi e simili). Per quanto riguarda la superficie coperta massima riferita ai fabbricati posti nelle aree per servizi, si rimanda a quanto indicato all'art.12 – “Lotti destinati a servizi” delle presenti norme.

3. Tutte le costruzioni dovranno rispettare la distanza dalle strade e dai confini dei lotti urbanistici come precisate nell'elaborato 5A; ove il distacco non è precisato in planimetria, la distanza minima dai confini dovrà essere pari a metà dell'altezza e comunque non inferiore a m. 5.00; in caso di ampliamento o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovranno comunque essere rispettate le distanze minime dalle strade e dai confini dei lotti urbanistici prescritte dal presente Piano.;

Gli allineamenti degli edifici prescritti nell'elaborato 5A non si riferiscono ad eventuali pensiline a sbalzo o ad altri aggetti.

Sono ammesse deroghe ai limiti di altezza come sopra prefissata secondo le procedure previste dal Regolamento edilizio vigente.

4. All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere previste idonee aree a sosta privato in relazione alle caratteristiche ed esigenze dell'attività prevista. Dovranno inoltre essere previste aree a parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 3 mq di superficie utile coperta per le porzioni di edificio destinate ad uffici o ad alloggio di custodia esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza come disciplinato ai sensi dell'art. 86 comma 7 R.R. 2/2015.

5. Le quote di spiccato degli edifici dovranno essere fornite dall'U.T.C. competente prima dell'inizio dei lavori, in rapporto alle livellette delle adiacenti strade esistenti ed in progetto oltre che in rapporto alle quote di spiccato dei fabbricati già esistenti sui lotti contigui e conformemente all'art. 10 del R.R. 2/2015.

ART. 4 - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le previsioni contenute nel Piano hanno valenza decennale a far data dalla avvenuta pubblicazione nel BUR della delibera di approvazione.
2. Tutte le opere in esso previste hanno il carattere del pubblico interesse e sono pertanto da considerarsi quali opere indifferibili ed urgenti.
3. Il piano si comporrà di diverse tipologie di stralci:
 - a) stralci per i quali gli obblighi convenzionali sono conclusi (stralci 2 e 5)
 - b) stralci per quali sono da sottoscrivere convenzioni al fine di concludere gli obblighi convenzionali (stralci 1,6)
 - c) stralci mai convenzionati (stralci 3, 4)
 - d) aree di frangia con valenza prevalente di mitigazione e schermatura
4. Per gli stralci di cui al comma 3, lett. b) il Piano potrà essere attuato previa convenzione con il Comune, mentre gli interventi sugli stralci di cui al comma 3, lett. a) e d) si può procedere con intervento edilizio diretto salvo ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di dettaglio. Per gli stralci di cui al comma 3, lett. c) gli interventi si realizzano con attuazione diretta condizionata

TITOLO II - NORME GENERALI DI ZONA

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Sono definite, ad ogni effetto, opere di urbanizzazione primaria quelle previste dall'art. 4 della Legge 29/09/1964 n° 847 e dall'articolo 3 del R.R. 2/2015.
2. Ai fini dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune applica gli strumenti legislativi vigenti.

ART. 6 - DESTINAZIONE DELLE AREE

1. Le destinazioni delle aree previste nel presente piano, come indicato nell'elaborato 5A, sono le seguenti:
 - Lotti prevalentemente produttivi (art. 8)
 - Zone con edifici già esistenti in contrasto con la destinazione di zona (art.9)
 - Zone di formazione recente prevalentemente residenziali (art.10)
 - Beni immobili censiti (art. 11, comma 2)

- Lotti destinati a Servizi (art.12, comma 1)
- G.D “Infrastrutture tecnologiche” (art.12, comma 2)
- Infrastrutture viarie (Strade veicolari, pedonali e ciclabili) (art. 14)
- Aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico (art.16)
- Aree a verde pubblico (art. 15)
- Aree a verde privato (art.13)

2. Le “aree di frangia con valenza prevalente di mitigazione e schermatura” sono individuate per il riallineamento tra il perimetro del PRG-PO e del precedente PPE con quello del PRG-PS. Tali aree pur non essendo soggette a obblighi convenzionali sono utili al disegno complessivo della zona industriale. Non modificando il dimensionamento attribuito ai lotti del P.A. non vengono calcolate ai fini della superficie territoriale complessiva. In tali aree ricadono i tessuti di cui agli artt. 9, 10, 11 comma 2, 12 comma 2, 13, 14, 15, 16 delle presenti norme.

ART. 7– PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. All'interno dei lotti e delle aree di cui agli articoli successivi, valgono i seguenti principi generali.

Riguardo le aree destinate a parcheggio, saranno realizzati con caratteristiche costruttive di tipo permeabile, se le particolarità geologiche dei terreni lo permettono, e preferibilmente materiali drenanti. Per le ragioni paesaggistiche dettate dal D.M. (25.06.54, “Intero territorio comunale”, lett. C, D), le scelte architettoniche tra cui i materiali, i colori ed i sistemi illuminotecnici e quanto altro interessi la riorganizzazione di tutto il comparto, dovranno essere subordinate alle caratteristiche paesaggistiche sopra menzionate e quindi tali da non diventare un ulteriore detrattore paesaggistico.

Dovrà essere posta molta attenzione all'inserimento paesaggistico della riqualificazione e dei nuovi interventi e si dovrà avere cura di progettarle con gli impianti paesaggisticamente e architettonicamente integrati nel contesto circostante.

Dovrà essere mantenuta e implementata la permeabilità delle acque attraverso le NBS (Natural Based Solutions - aumento, miglioramento e valorizzazione di aree verdi miglioramento della qualità dell'aria - intercettando polveri ed altri inquinanti atmosferici-, regolazione del microclima urbano, contenimento dell'isola di calore in città, regolazione dei flussi idrici meteorici, fornitura di opportunità di svago/ricreazione, miglioramento della qualità della vita, conservazione della biodiversità, vegetazione con funzione di assorbimento di gas climalteranti) e i sistemi di drenaggio SuDS (sustainable urban drainage systems- rain gardens) al fine d'implementare l'offerta di servizi ecosistemici.

Dovrà essere potenziato, per quanto possibile, il sistema del verde, piantumando essenze arboree/arbustive in posizioni tali da consentirne una adeguata schermatura dall'intorno.

ART. 8 - LOTTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

1. Nell'elaborato 5A sono identificati i “Lotti prevalentemente produttivi da edificare e da completare”.

2. Nel caso in cui tali lotti siano “Lotti da edificare” è ammessa, contestualmente o successivamente alla realizzazione dei locali o corpi di fabbrica specificamente destinati alla attività produttiva, la realizzazione di locali o corpi di fabbrica destinati ad uffici aziendali o ed eventuali attività complementari o di un alloggio di custodia, quest'ultimo con una superficie utile massima di mq 160.

Nell'ambito dell'ingombro massimo di edificazione indicato per ogni singolo lotto nell'elaborato 5A,

potranno essere costruiti anche insediamenti costituiti da più corpi di fabbrica. In tal caso dovrà comunque essere sempre rispettato la SUC di cui all'art 3 delle presenti norme nonché la distanza minima tra i diversi corpi di fabbrica pari a ml 10,00 e la distanza minima dai confini prescritta dal presente piano, dal Regolamento Edilizio comunale vigente e dagli articoli 23 e 24 del R.R. 2/2015.

3. È possibile l'accorpamento di più lotti contigui da considerare quindi come unico lotto. In tale caso le distanze dai confini debbono intendersi riferite alle distanze dai lotti accorpati.

4. Gli impianti industriali, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi od esalazioni nocive, dovranno essere dotati di opportuni impianti di depurazione.

5. Nel caso in cui i lotti siano "Lotti già edificati da completare" nell'elaborato 5A è indicata l'estensione definitiva del lotto di pertinenza e l'ingombro massimo che potranno avere gli ampliamenti degli insediamenti esistenti.

Sono esclusi da tale limite i serbatoi e le centrali di impianto elettrico, termico ed idrico se isolati dall'edificio destinato ad attività produttiva, nonché le tettoie per le zone di parcheggio e di deposito all'aperto.

6. Per gli edifici esistenti da trasformare sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, consolidamento nonché interventi di ristrutturazione edilizia; è altresì consentita la loro demolizione e ricostruzione nei limiti di massimo ingombro prefissati dal piano.

In alcuni lotti esistono insediamenti produttivi legittimati che, pur essendo conformi alla destinazione d'uso prescritta, non risultano contenuti negli allineamenti di massima edificazione prescritti per i relativi lotti. Per tali edifici è ammesso il mantenimento allo stato attuale senza modificazioni né aggiunte. Nel caso di ampliamento di tali edifici dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti prescritti.

7 – Nei lotti ricadenti nella tipologia definita dal presente articolo valgono le disposizioni di cui all'art. 17.

ART. 9 – ZONE CON EDIFICI GIÀ ESISTENTI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.

1. Nell'elaborato 5A sono identificati le "Zone con edifici già esistenti in contrasto con la destinazione di zona".

2. All'interno della zona destinata ad insediamenti produttivi dal P.R.G. originario e nella quale opera il presente Piano, si trovavano, all'atto della approvazione del PPE originario, alcuni edifici abitativi - in prevalenza agricoli - in contrasto quindi con la destinazione d'uso prevista dal PRG prevalente di zona. Su tali lotti gli interventi si realizzano con attuazione diretta.

3. Tali edifici e relative pertinenze seguiranno per le loro trasformazioni le prescrizioni sotto indicate e che potranno essere:

- a) di conservazione dello stato di fatto attuale a tempo indeterminato, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modifiche né aggiunte;
- b) di conservazione allo stato di fatto attuale a tempo indeterminato, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e consolidamento, di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso originaria, per uffici al servizio delle attività produttive e di ampliamento fino al raggiungimento del 50% della superficie dell'area di pertinenza, come definita all'art. 3 delle presenti norme. L'ampliamento può essere realizzato con un corpo di fabbrica disgiunto dall'edificio originario preesistente o in aderenza al medesimo. Per la parte in ampliamento, il limite dell'altezza dell'edificio dovrà essere quello previsto per lo stralcio ove il medesimo è inserito.

- c) di trasformazione ad uso commerciale, anche con aggregazione di superfici coperte esistenti nella stessa area di pertinenza e loro incremento fino al raggiungimento del 50% della superficie coperta dell'area di pertinenza come definita all'art. 3 delle presenti norme. Per la porzione in ampliamento il limite di altezza massimo sarà quello dell'edificio preesistente. In caso di trasformazione ad uso commerciale dovranno essere comunque reperite nell'ambito del lotto anche le superfici a standard previste dalla normativa regionale in vigore.
- d) di trasformazione in edifici a carattere produttivo con superficie coperta massima pari al 50% della superficie del lotto di pertinenza come definita all'art. 3 delle presenti norme; In tale caso dovranno essere rispettate tutte le norme stabilite dall'Art.3.

4. Nel caso in cui all'interno di tali lotti ricadano "Beni di interesse storico, architettonico e culturale" prevalgono le norme di cui all'art. 2.4.3 del PRG-PS

ART. 10. ZONE DI FORMAZIONE RECENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Limitrofa alla zona destinata ad insediamenti produttivi come individuata dal P.R.G. originario e nella quale opera il presente Piano, si trovavano alcuni edifici abitativi in completamento in contrasto con la destinazione d'uso prevalente.
2. Su tali zone individuate nell'elaborato 5A con la sigla TB.e_3 (1160) valgono le norme di cui agli artt. 3.3.1 e 3.3.2 delle Norme tecniche del PRG-PO

ART. 11 - ALTRI EDIFICI ESISTENTI

1. Tutti gli edifici di qualunque tipo realizzati dopo la data di adozione del P.P.E. originario, in contrasto con le previsioni dettate dal P.P.E. originario non potranno godere di provvedimenti di sanatoria a nessun titolo e ove gli stessi ricadono negli ambiti interessati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico ecc.) per la loro demolizione non potranno dare luogo ad alcun diritto di risarcimento.

Tali costruzioni dovranno pertanto essere demolite a cura e spese dei proprietari e in caso di inadempienza il Comune dovrà sostituirsi al proprietario eseguendo d'ufficio le demolizioni ed imputando al medesimo i relativi costi a norma di legge.

2. Gli edifici censiti ai sensi della D.C.C. n. 84 del 29/03/2011 individuati nell'elaborato 5a come "Beni immobili censiti" e identificati con il numero della scheda del censimento ovvero codice 701 (ET/A) e codice 702 (ETPI), valgono le disposizioni di cui alle NTA del censimento stesso e all'art. 2.4.2 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG-PS.

ART. 12 - LOTTI DESTINATI A SERVIZI

1. Nell'elaborato 5A sono identificati i seguenti lotti destinati a servizi:
 - lotto 50: Tale lotto è da destinare a servizi privati ed in particolare a ristorazione, caffetteria, sala riunioni o svago, sportello bancario oltre che ad attrezzature in genere di servizio per le aziende produttive. È esclusa per esso la destinazione turistico-ricettiva.Tale edificio, vincolato al rispetto del massimo ingombro previsto nell'elaborato 5A ha

superficie coperta pari a mq 800 e altezza massima pari a ml 8,00. In sede di realizzazione sono stati reperiti gli standard aggiuntivi da destinare a parcheggio, secondo i disposti dettati dalla normativa regionale in materia, oltre a quelli pari ai circa 480 mq già indicati nell'elaborato 5A come parte del parcheggio. Lo standard di verde pubblico può ritenersi soddisfatto dallo standard generale previsto nel piano.

- Lotto 49: In tale lotto potrà essere realizzato un edificio da destinarsi a commerciale - direzionale o servizi privati ed in particolare a ristorazione, caffetteria, sala riunioni o svago, sportello bancario oltre che ad attrezzature in genere di servizio per uffici pubblici o pubbliche attività. Tale edificio potrà avere una superficie coperta massima pari a mq 930, computata così come all'art. 3 delle presenti N.T.A., ed un'altezza massima pari a ml 9,50; in ogni caso dovranno essere reperiti nell'ambito del singolo lotto o di lotti limitrofi standard aggiuntivi secondo i disposti dettati dalla vigente normativa regionale, lo standard di verde pubblico può ritenersi soddisfatto dallo standard generale previsto nel piano.

2. Per la zona individuata nell'elaborato 5A con la sigla G.D "Infrastrutture tecnologiche e aree per la protezione civile" da adibire a centro di trasferta e riuso valgono le disposizioni di cui agli artt. 4.1.3 e 4.1.4 delle Norme del PRG-PO.

ART. 13 – AREE A VERDE PRIVATO

1. Le superfici indicate a verde privato riguardano le aree di pertinenza di edifici residenziali non interessati da interventi di trasformazione industriale. Tali aree dovranno essere mantenute a "verde" di pertinenza degli edifici esistenti e per gli edifici ricompresi in esse saranno permessi gli interventi previsti dalla L.R. 21 gennaio 2015 n.1 art. 7 comma 1 lettere a) b) c) d).
2. Le aree identificate nell'elaborato 5A con la sigla RE.p_2 "Zone a verde privato parzialmente edificato di pertinenza degli edifici per attività o per servizi" e con la sigla Re.p_4 "Zone a verde privato edificato di margine agli insediamenti" sono disciplinate dall'art. 2.3.7 delle Norme tecniche di attuazione del PRG-PO.
3. Al fine di garantire la continuità ecologia il piano individua nell'elaborato 5a con la sigla RE.v le "Zone a verde di qualificazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture per la mobilità". Per tali aree valgono le disposizioni di cui all'art. 2.3.4 delle Norme tecniche di attuazione del PRG-PO.
4. Il piano identifica nell'elaborato 5a con la sigla RE.f zone a verde privato inedificate finalizzate al recupero ambientale dei margini edificati. Per tali aree valgono le disposizioni di cui all'art. 2.3.6 delle Norme tecniche di attuazione del PRG-PO.

ART. 14 - INFRASTRUTTURE VIARIE

La tipologia delle sedi stradali in progetto è prescrittiva per quanto riguarda le caratteristiche delle sezioni trasversali tipo e dei tracciati, rappresentati nelle planimetrie 1:2000 e negli altri elaborati grafici.

ART. 15- AREE A VERDE PUBBLICO

1. Le zone destinate dal presente Piano a verde pubblico, a norma dell'art. 86 del R.R. 2/2015, dovranno essere realizzate con le caratteristiche del comma seguente.
In esse la superficie sarà preferibilmente a manto erboso con sentieri pedonali a ghiaietto ed eventuali

spazi lastricati.

2. Tali zone dovranno essere piantumate con alberi sparsi o a filari e con essenze arboree cespugliate con essenze arboree e arbustive autoctone scelte tra quelle previste dall'abaco del P.T.C.P. e dell'elaborato EP.01b allegato 5 del Piano regolatore Generale Parte Strutturale, con andamento naturaliforme.

ART. 16 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO E DI USO PUBBLICO

1. Le zone destinate dal Piano a parcheggio pubblico, a norma dell'art. 86 del R.R. 1/2015, dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive di tipo permeabile, se le particolarità geologiche dei terreni lo permettono, e preferibilmente con materiali drenanti.

2. Per i parcheggi di uso pubblico le specifiche convenzioni potranno dettagliare gli standard prestazionali minimi e le modalità di utilizzo.

ART. 17 - DESTINAZIONE D'USO

1. La zona oggetto del presente piano è prevalentemente destinata alla realizzazione di insediamenti produttivi.

2. Nei lotti di cui all'art. 8 sono ammessi anche insediamenti di tipo artigianale.

3. È consentita in ciascun lotto la destinazione commerciale tipologie M1/ A e M2/ A così come definite all'art.18 L.R. 10/2014 con superficie coperta inferiore a mq 1.500 al netto di quella destinata ad uffici, servizi ed eventuale alloggio di custodia. In questo caso le zone a parcheggio, a servizio esclusivo dell'insediamento, dovranno rispettare quanto prescritto dalle vigenti Norme tecniche di attuazione di PRG. In ogni caso dovranno essere reperiti nell'ambito del singolo lotto o di lotti limitrofi standard aggiuntivi secondo i disposti dettati dalla vigente normativa regionale.

4. Nei lotti di cui agli artt. 9, 10, 11 e 12 valgono le disposizioni di cui ai relativi articoli.

TITOLO III - SISTEMAZIONI ESTERNE

ART. 16 - ACCESSI E RECINZIONI DEI LOTTI

1. Gli accessi ai lotti dovranno essere realizzati indicativamente nelle posizioni precisate nell'elaborato 5A. La loro posizione ed il loro numero definitivo, dovranno comunque essere precisati in sede di progettazione esecutiva. La loro realizzazione dovrà comunque tener conto anche delle norme del Nuovo Codice della Strada.

2. La quota dell'accesso sarà tale da non consentire l'afflusso delle acque pluviali della strada all'interno del lotto e le pendenze ed il sistema di smaltimento delle acque interne del lotto dovrà essere tale da non far affluire sulla strada le acque delle precipitazioni meteoriche insistenti su di esso. I cancelli dovranno essere arretrati dal confine stradale.

3. Salvo limitazioni derivanti da normative sovraordinate le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate così come di seguito indicato:

a) verso le strade pubbliche:

con muretti di mattoni, o pietrame o conglomerato cementizio a vista, di altezza non superiore a m 0,50 sul piano stradale. La recinzione dovrà essere realizzata a filo strada.

L'altezza totale della recinzione, non superiore a ml.2,00, può essere raggiunta con apposizione di cancellata, realizzata in ferro verniciato con elementi dritti verticali.

È vietato l'uso di reti metalliche leggere

b) fra lotti contigui:

con muretti della stessa altezza di quelli indicati al punto a) con soprastante rete metallica o cancellata in ferro verniciato con elementi dritti verticali o con grigliato in acciaio elettroforgiato fino all'altezza di ml.2,00 sopra indicata o secondo gli accordi fra confinanti.

ART. 17 - ALBERATE NELL'INTERNO DELLA ZONA INDUSTRIALE.

1. All'interno della zona industriale, nelle fasce di rispetto delle strade, lungo le sedi stradali, ove indicato nell'elaborato 5A, e nei perimetri dei parcheggi, dovranno essere realizzate aree verdi con piantate di alberi a filari usando le essenze già specificate all'Art.14 – “Aree a verde pubblico” delle presenti N.T.A secondo i disposti dettati dall'art. 86 del R.R. 2/2015 e sue successive modifiche ed integrazioni.

2. Tutti gli spazi ineditati, di pertinenza dei nuovi insediamenti, dovranno inoltre essere adeguatamente progettati in sede esecutiva e prevedere la piantumazione di alberature di essenze autoctone scelte tra quelle previste dall'abaco del P.T.C.P. e dell'elaborato EP.01b allegato 5 del PRG-PS al fine di integrare l'architettura delle nuove costruzioni ed al fine di contenere gli impatti visuali prodotti dagli insediamenti industriali, creando nei lotti spazi paesisticamente qualificati.

3. Ai sensi del Capo V della Legge Regionale 1/2015 e sue successive modifiche ed integrazioni, il rilascio della agibilità degli insediamenti produttivi è subordinato anche alla verifica della avvenuta messa a dimora delle alberature e della avvenuta sistemazione delle superfici non edificate.

ART. 18 - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE STATALI E PROVINCIALI.

1. Le aree di rispetto delle strade statali e provinciali di pertinenza dei lotti, fissate dal P.R.G., dovranno essere di massima sistemate a prato o piantumate con cespugli di essenze autoctone. Potranno essere altresì utilizzate per piazzali e parcheggi a servizio dei limitrofi lotti di pertinenza integrati in un organico progetto con le aree a verde.

ART. 19 - SMALTIMENTO ACQUE

1. La rete fognale pubblica è separata per acque pluviali e acque nere.

2. Le acque pluviali dovranno essere immesse nei collettori; prima della uscita dal lotto dovrà essere realizzato un pozzetto ispezionabile, di decantazione e sgrigliatura, di adeguate dimensioni; la griglia, in acciaio zincato, sarà con maglia tale da trattenere materiali galleggianti di dimensioni superiori ai cm. 3. Sarà cura del proprietario di ciascun lotto mantenere la pulizia dei pozzetti di decantazione e sgrigliatura in modo da garantire il regolare deflusso delle acque pluviali.

2. Le acque nere dei servizi igienici e di eventuali cucine saranno immesse nei relativi collettori; per le acque nere all'uscita del lotto dovrà essere realizzato un pozzetto ispezionabile di decantazione e sgrigliatura sifonato, con griglia come al comma precedente.

3. Gli scarichi nella rete delle acque pluviali di eventuali acque impiegate nei procedimenti di lavorazione industriale dovranno essere realizzati nel rispetto del D.Lgs n. 152/2006.

I particolari della rete di smaltimento delle acque interne al lotto dovranno essere prodotti e verificati prima del rilascio della concessione edilizia.

ART. 20 -ALLACCIO ALLE RETI DI PUBBLICI SERVIZI-IMPIANTI ANTINCENDIO.

1. Gli allacci alle reti di pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas, elettricità e telefonia dovranno essere approvati dal Comune, sentito il Gestore del servizio interessato. Se il nuovo allaccio comportasse la manomissione della pavimentazione stradale questa dovrà essere ripristinata per l'intera larghezza del tronco stradale interessato e per una lunghezza minima di m. 2,00; i giunti di ripresa dovranno essere perfettamente rettilinei e perpendicolari all'asse della strada.
2. Ciascun insediamento dovrà essere dotato di impianto antincendio conforme alle norme vigenti e secondo le eventuali specifiche disposizioni dei VV.FF., in relazione alla attività prevista. L'alimentazione degli idranti o di eventuali impianti sprinkler dovrà essere assicurata da serbatoi di dimensioni adeguate. Per gli edifici destinati ad attività non soggette al controllo di prevenzione incendi ai sensi della L. 966/1985 e del D.M. Int. 16/02/1982 (G.U. 11° 98/1982), dovranno essere comunque previsti, all'esterno di ciascun edificio, due idranti UNI 45, con manichetta da m. 30,00, con capacità di erogazione di 120 litri/min. cadauno; il serbatoio di riserva dovrà avere capacità effettiva di 7200 litri.