

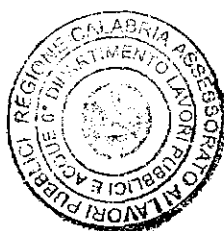
COMUNE DI LAMEZIA TERME

PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI SPECIFICAZIONE DELL' AREA URBANA DM2 AD ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA SPECIALISTICA

REGIONE CALABRIA
6° Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque
Settore 24
Geologico - Regionale
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
CATANZARO

Visto ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974,
n. 64 con le prescrizioni e raccomandazioni
cui al parere di pari data e numero.

480 1.0 OTT. 2000



IL CAPO SEZIONE
URBANISTICA - EDIL. PRIV.
(Dott. Arch. G. Iuffrida)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
(Arch. Andrea Angheli Ottaviano)

SCALA:

DATA: LUGLIO 2000

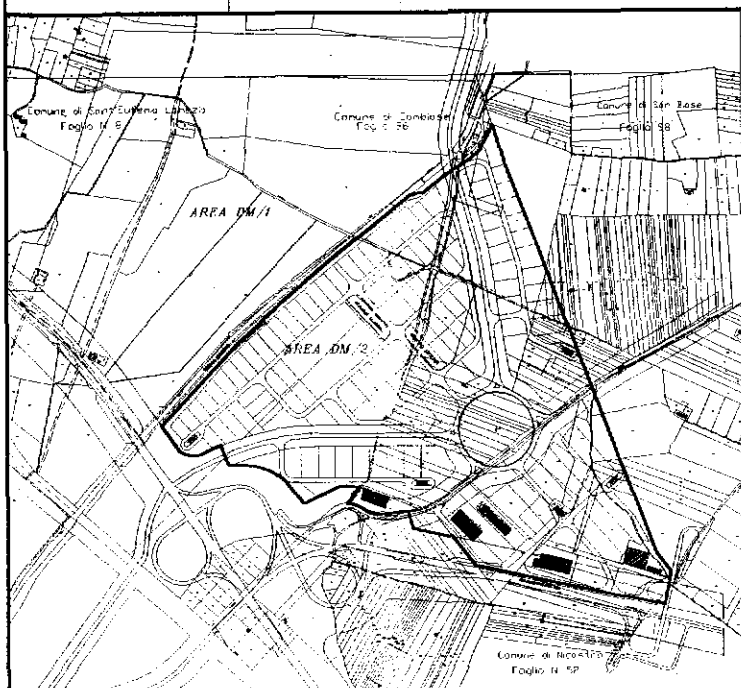
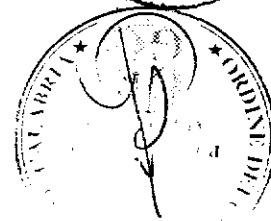
AGG.:

TAV.

18

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettazione:
dott. arch. Decio DE MAURO
dott. ing. Francesco PROTOPAPA



Elaborazione: ARES S.p.A. Via del Serafico, 200 - ROMA

COMUNE DI LAMEZIA TERME

PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI SPECIFICAZIONE DELL'AREA URBANA "DM2" AD ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA SPECIALISTICA

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
(Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e s.m.i.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ART. 1 OGGETTO DEL PIANO DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA URBANA
"DM2" PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.**

Le presenti norme disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio e indicano le destinazioni d'uso delle aree che lo strumento urbanistico generale vigente classifica come **"Area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto"** sottozona DM2.

Lo strumento di pianificazione urbanistica di specificazione assunto come riferimento, per l'utilizzazione dell'Area urbana ad organizzazione morfologica specialistica da realizzare mediante nuovo impianto, è il P.I.P., Piano per gli Insediamenti Produttivi, introdotto nella legislazione urbanistica dall'art. 27 della Legge n.865 del 22 Ottobre 1971.

Il Piano coordina gli interventi per le collocazioni industriali ed artigianali, commerciali e turistiche, direzionali e per i servizi collettivi, allo scopo di assicurarne la funzionalità sotto il profilo tecnico, igienico-sanitario, urbanistico e della sicurezza pubblica, nel rispetto delle norme generali e speciali vigenti in materia.

Il P.I.P. è pertanto "non solo uno strumento urbanistico attuativo, ma anche uno strumento di politica economica, finalizzato ad incentivare le imprese mediante offerte di aree di sedime a prezzi vantaggiosi, ottenute di regola, ma non esclusivamente, mediante espropriazione, con la conseguenza che lo stesso proprietario dell'area può procedere a realizzare l'iniziativa imprenditoriale per cui è previsto il piano" (C.d.s. sez. II, 24.03.1999 n.327).

Le aree classificate DM/2a, DM/2b, DM/2c, DM/2d dal vigente P.R.G., così come perimetrate nelle **Tavole n.ri 4 - 5 - 6** del presente PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI sono assoggettate alle norme di carattere generale, di livello nazionale e regionale, nonché ai contenuti particolari delle norme di esecuzione di cui agli articoli seguenti.

ART. 2 I CONTENUTI DEL PIANO.

Il piano è costituito dai seguenti **elaborati**:

- TAV. 1:** Relazione generale
- TAV. 2:** Inquadramento territoriale
- TAV. 3** Stralcio delle previsioni e delle norme attuative del P.R.G.
- TAV. 4:** Lo stato dei luoghi - Rilievo aereofotogrammetrico
- TAV. 5:** Piano quotato
- TAV. 6** Perimetrazione delle aree di Piano su base catastale
- TAV. 7:** Il sistema della viabilità
- TAV. 8:** Destinazione di uso delle aree
- TAV. 9:** Individuazione dei Comparti e delle unità minime di intervento
- TAV. 10:** Opere di urbanizzazione primaria - Viabilità e parcheggi
- TAV. 11:** Approvvigionamento e distribuzione dell' acqua
- TAV. 12:** Smaltimento delle acque bianche e nere
- TAV. 13:** Reti di pubblica illuminazione e telefonica
- TAV. 14:** Rete di distribuzione gas metano
- TAV. 15:** Piano particellare di esproprio - Planimetria delle aree da espropriare
- TAV. 16:** Piano particellare di esproprio - Relazione - Elenco catastale delle Ditte
- TAV. 17:** Programma finanziario
- TAV. 18:** Norme tecniche di attuazione.

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE.

Le aree sono classificate, secondo la loro destinazione d'uso, in:

- a.) **Aree di recupero urbanistico ed edilizio**, per realizzare interventi di ristrutturazione, completamento e nuova edificazione.
- b.) **Aree di nuova edificazione** destinate a insediamenti produttivi di tipo artigianale, industriale, commerciale, turistico e direzionale.
- c.) **Aree destinate ad attrezzature generali collettive.**
- d.) **Aree destinate a servizi tecnologici.**
- e.) **Aree per le sedi della viabilità, per i parcheggi ed il verde di corredo stradale.**

f.) Aree per il verde pubblico attrezzato.

ART. 4 AREE DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO.

Trattasi di aree attualmente occupate da insediamenti produttivi, nonché le aree libere adiacenti ed intercluse, così come indicate nelle planimetrie della **Tavola 8**.

In dette aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a.) Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione delle superfici e dei volumi esistenti, con ampliamento del 10% della superficie esistente e/o del 20% del volume esistente, nei casi in cui siano stati già utilizzati i parametri edilizi qui appresso indicati per le nuove edificazioni.
- b.) Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e completamento degli edifici esistenti sino a raggiungere i limiti massimi di superficie coperta e di volume indicati per gli interventi di nuova edificazione. Sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia, mediante demolizione dei volumi esistenti e costruzione di nuovi manufatti nei limiti massimi indicati per gli interventi di nuova edificazione.
- c.) Nuova edificazione nel rispetto degli indici e parametri indicati negli articoli seguenti per gli interventi di nuova edificazione, in funzione della tipologia dell'insediamento.

I titolari delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie sono tenuti a contribuire alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nella perimetrazione del P.I.P., secondo le indicazioni di cui al successivo **articolo 22**.

I proprietari delle aree occupate da opifici ricadenti nelle aree di recupero urbanistico ed edilizio sono obbligati, entro e non oltre dodici mesi dall' approvazione definitiva del P.I.P. a uniformare la configurazione dei lotti a quella indicata nella planimetria di cui alla **tavola 9**.

ART. 5 INTERVENTI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Gli interventi saranno realizzati nelle aree di cui alla **lettera "b"** del precedente **art. 3**, così come individuate nella planimetria generale (**Tavola 8**) e destinate ad insediamenti di tipo artigianale, industriale e commerciale

Il PIANO non individua, per ragioni di flessibilità e di snellimento delle procedure connesse alla fase di assegnazione dei lotti, aree diversificate per il tipo di attività insediabile.

Il PIANO indica le maglie entro le quali è consentito, con criteri di flessibilità, realizzare gli interventi, o utilizzando l'intera superficie, o superfici inferiori, ma comunque compresi entro i limiti del lotto minimo fissato in mq. 1.200 (milleduecento).

E' consentito l'accorpamento delle unità minime di intervento comprese nella stessa maglia delimitata dalla viabilità primaria, al fine della realizzazione di un unico intervento.

E' altresì consentito che sul lotto minimo di mq. 1.200 siano realizzati due laboratori artigianali o due esercizi commerciali, distinti e separati ma con concessione unitaria; in tale ipotesi la superficie utile complessiva, destinata alla residenza, non può essere superiore comunque a mq. 120.

Sono consentiti interventi per attività di tipo artigianale, per attività di tipo industriale e per attività di tipo commerciale.

I parametri e gli indici da applicare sono pertanto, in funzione sia del tipo di attività che deve essere specificata nella istanza di concessione, sia della dimensione minima del lotto. Solo a titolo esemplificativo si chiarisce che possono essere applicati i parametri e gli indici per le attività artigianali e commerciali, su lotti con dimensione minima pari a mq. 1200; mentre si applicano su lotti con superficie minima di mq. 3000 i parametri e gli indici stabiliti per le attività industriali.

Gli interventi sono assoggettati ai seguenti parametri ed indici:

a) PER ATTIVITÀ DI TIPO ARTIGIANALE E COMMERCIALE:

- Superficie minima del lotto mq. 1.200;
- Superficie coperta: 40% del lotto;
- Altezza massima: m. 10;
- Distanze tra corpi di fabbrica non inferiore a m. 10,00;
- Distanza del corpo di fabbrica dalla viabilità di penetrazione: m. 10,00;
- Spazio antistante ai corpi di fabbrica: utilizzazione a parcheggio.
- Indici di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq.

Nell'ambito della volumetria e dell'altezza massima consentita può realizzarsi corpo di fabbrica per uffici e residenza nella percentuale massima volumetrica del 15%.

b.) PER ATTIVITÀ DI TIPO INDUSTRIALE:

- Superficie minima del lotto mq. 3.000.
- La superficie coperta non deve superare il 40% dell'area totale del lotto. Almeno il 30% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto.
- L'altezza massima non può superare i m. 10, salvo casi particolari richiesti da tipi speciali di attività industriali, da documentare all'atto della presentazione del progetto.

- Le distanze tra i vari corpi di fabbrica non possono essere inferiori all'altezza del corpo più alto e mai inferiore a m. 10; la distanza dei corpi di fabbrica dai confini del lotto non può essere inferiore a m. 10, e dalle strade non può essere inferiore a m. 15.
 - L'indice di utilizzazione fondiaria non dev'essere mai superiore a 1 mq/mq.
 - Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, nonché quelle di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, di edifici eventualmente preesistenti, strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, devono garantire, oltre che una dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde in misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria, una dotazione di spazi per soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto.
- Nelle aree di Piano, trattandosi di zone ad alta vulnerabilità idrogeologica, ogni nuova edificazione, ed ogni trasformazione di edifici soggetta a provvedimento abilitativo, è subordinata all'esistenza od alla realizzazione di un idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico dell'effluente dell'impianto nella pubblica fognatura dinamica, ovvero in un corpo idrico superficiale, a norma delle vigenti relative disposizioni. Le predette trasformazioni sono altresì subordinate all'esistenza od alla realizzazione di idonee opere di impermeabilizzazione della pavimentazione, e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, di scolo, relativamente agli spazi, coperti e scoperti, suscettibili, per l'uso cui siano adibiti, di produrre scolo di liquidi inquinanti. E' altresì esclusa la realizzazione di piani, o di locali, degli edifici, interrati o seminterrati, salvo che si tratti di attrezzature tecnologiche esprimenti peculiari necessità, e comunque adeguatamente impermeabilizzate e munite di ogni opportuno sistema atto a garantirne la tenuta idraulica. Sono inoltre richieste particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, a protezione delle acque sotterranee e superficiali, nell'esecuzione delle opere destinate a contenere e/o a convogliare sostanze, liquide o solide, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, e simili.

ART. 6 INTERVENTI PER LE ATTIVITA' ARTIGIANALI E COMMERCIALI.

Per le attività di tipo artigianale e commerciale, al fine di favorire migliori condizioni di gestione ed assegnazione delle aree, sono consentiti:

- l'**accorpamento** di due o più lotti contigui per la realizzazione di un unico manufatto; in tal caso i lotti accorpati, saranno considerati come un unico lotto, e l' indice di utilizzazione fondiaria risultante non potrà essere superiore a 1,00 mq/mq;
- il **frazionamento** di uno o più lotti contigui secondo dividendi diverse da quelle indicate nella Tavola 7 di piano, purché lo stesso sia rispondente ad una soluzione organica tale da non alterare l'assetto viario, ed i lotti ricavati non risultino di superficie inferiore ai mq. 1.200.

Gli indici urbanistici e le norme che regolano l'edificazione per questa tipologia di interventi sono quelli previsti alla lettera "a" del precedente art. 5.

E' consentita la costruzione di un alloggio per ogni insediamento. La superficie utile degli alloggi non deve essere superiore a mq. 120.

ART. 7 INTERVENTI PER LE ATTIVITA' INDUSTRIALI.

Al fine di favorire migliori condizioni di gestione ed assegnazione delle aree, sono consentiti:

- l'**accorpamento** di due o più lotti contigui per la realizzazione di un unico opificio; in tal caso i lotti accorpati saranno considerati come unico lotto, e l' indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a 1 mq/mq.
- Il **frazionamento** di uno o più lotti contigui secondo dividendi diverse da quelle indicate nella **tav. 9** di piano, purché lo stesso sia rispondente ad una soluzione organica, tale da non alterare l'assetto viario, ed i lotti ricavati non risultino di superficie inferiore a mq. 3.000.

Gli indici urbanistici e le norme che regolano la edificazione sono quelli rispondenti alla lettera "b" del precedente art. 5.

- E' consentita la costruzione sul fronte stradale di piccoli edifici da adibire a portineria, spogliatoio, locali per esposizione, a condizione che l'altezza non superi i m. 3,50 fuori terra e la lunghezza non risulti superiore ad un terzo del fronte. Va rispettato in ogni caso il distacco dai confini laterali. Non sono ammesse viceversa, costruzioni

accessorie addossate ai confini di proprietà, eccezion fatta per le tettoie da adibire a parcheggio. In detto caso deve essere fatto salvo un distacco tra dette tettoie e l'edificio principale non inferiore a m. 5,00.

- E' vietata la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, con esclusione degli alloggi per il custode e per il personale addetto alla sorveglianza continuativa degli impianti, ove ne sia riconosciuta la necessità. Gli alloggi non devono superare la superficie utile di mq. 120.
- E' consentita la costruzione di edifici da destinare ad uffici, purché la superficie coperta di detti, non superi il 10% della superficie coperta dell'opificio.
- Per le superfici, interne ai lotti, da destinare a parcheggi privati vanno rispettate le norme e prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765 e successivi adeguamenti e modificazioni.

ART. 8 UTILIZZAZIONI COMPATIBILI.

- Gli interventi di cui ai precedenti **art. 6 e 7**, finalizzati allo sviluppo delle attività artigianali, commerciali e di piccola industria, possono avere le seguenti utilizzazioni:
 - **manifatture**, purché le lavorazioni non rientrino nel novero di quelle tossiche e nocive, e garantiscano comunque il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, limitate a:
 - **artigianato di produzione** di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - **artigianato ed industria di produzione di beni vari**;
 - **artigianato di servizio**;
 - **commercio all'ingrosso**, limitato a:
 - esercizi commerciali all'ingrosso;
 - centri commerciali all'ingrosso;
 - **commercio al dettaglio**, limitato a:

- magazzini;
 - esposizioni merceologiche;
 - **attività ricettive**, limitate a:
 - alberghi, hotel, motel;
 - pensioni e locande;
 - residenze turistico alberghiere;
 - **attrezzature tecnologiche**.
- Sono inoltre compatibili, entro un limite massimo del 20% della superficie edilizia totale di ognuna delle medesime aree, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, le seguenti utilizzazioni, purchè siano rispettati, nell' edificazione, gli indici urbanistici fissati al precedente **art. 5**:
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - esercizi commerciali al dettaglio;
 - servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;
 - commercio al dettaglio di carburanti;
 - pubblici esercizi;
 - **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
 - uffici aperti al pubblico;
 - uffici privati;
 - studi professionali;
 - centri di calcolo;
 - **strutture associative**;
 - **strutture ricreative**, limitate a:
 - sale da ritrovo e da gioco;
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
 - **strutture sanitarie**, limitate a:
 - poliambulatori.
- Negli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- **giardinaggio**, limitato a:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
 - **depositi a cielo aperto**;
 - **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;

- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.
- Negli spazi scoperti autonomi sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
 - **giardinaggio**, limitato a:
 - giardini autonomi;
 - **depositi a cielo aperto**;
 - **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina;
 - **strutture ricreative**, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;
 - **mobilità pedonale**;
 - **mobilità meccanizzata**.

ART. 9 DOTAZIONI DI PARCHEGGI E DI SPAZI VERDI CORRELATE AGLI INTERVENTI.

Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, nonché, ove espressamente previsto dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire la **realizzazione di superfici a parcheggio**, coperte o scoperte, legate al vincolo pertinenziale dell'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, **in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di volume dell'intero edificio** risultante dalle trasformazioni. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, ove espressamente previsto dalle presenti norme, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di ampliamento, le quali devono essere legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero innanzitutto alle eventuali unità immobiliari aggiuntive, secondo il predetto rapporto, e quindi alle preesistenti unità immobiliari, in proporzione ai rispettivi volumi; ove non si realizzino unità immobiliari aggiuntive, le predette superfici a parcheggio devono essere legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle preesistenti unità immobiliari in proporzione ai rispettivi volumi.

Le attivazioni delle seguenti utilizzazioni, sia che siano conseguenti alla realizzazione di nuovi spazi da adibire ad esse mediante trasformazioni fisiche, sia che siano conseguenti a mere trasformazioni funzionali, devono garantire dotazioni di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, e di spazi verdi, in misure non inferiori a quelle appresso indicate:

manifatture:

- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni:

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*

- artigianato ed industria di produzione di beni vari:

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 10 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 5 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- *spazi verdi di pertinenza: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*

- artigianato di servizio:

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*

- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma:

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*

- commercio all'ingrosso:

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 5 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- *spazi verdi di pertinenza: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*

- commercio al dettaglio:

- esercizi commerciali al dettaglio:

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*

- **grandi strutture di vendita:**
- **grandi supermercati alimentari; esercizi despecializzati integrati alimentari e non alimentari; ipermercati; grandi esercizi specializzati alimentari:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 3 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: 60 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **medi supermercati alimentari; grandi magazzini e magazzini multireparto:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 2 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: 60 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **grandi esercizi specializzati dell'abbigliamento e delle calzature; grandi esercizi specializzati di altri settori:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 1,5 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: 60 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **centri commerciali al dettaglio:**
- **centri commerciali regionali:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 3 mq ogni 100 mq di superficie di vendita;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 60 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **magazzini:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 10 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 5 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **depositi a cielo aperto:**

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 3 posti auto ogni 500 mq di superficie fondiaria:*
- *spazi verdi di pertinenza: da sistemare come fascia alberata continua, con essenze arboree di altezza non inferiore a 3 m, e poste ad intervalli tali da determinare visivamente una barriera continua, su di una striscia di terreno permeabile di almeno 5 m lineari di profondità, lungo tutti i confini del lotto;*
- **esposizioni merceologiche:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 15 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **attività ricettive:**
- **alberghi, hotel, motel, pensioni e locande:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 15 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 60 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **attività direzionali:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **centri di calcolo:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile:*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **centri di ricerca:**

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 15 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- *spazi verdi di pertinenza: (soltanto nei casi di nuova edificazione) 50 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **sedi espositive:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 15 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **centri congressuali polivalenti:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi di pertinenza: 60 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **strutture associative:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **impianti scoperti per la pratica sportiva:**
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: la maggiore superficie tra quella risultante calcolando 8 mq ogni 100 mq di superficie utilizzata e quella risultante calcolando 1 mq per ogni posto per spettatori;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie utilizzata;*
- **impianti coperti per la pratica sportiva:**
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: la maggiore superficie tra quella risultante calcolando 8 mq ogni 100 mq di superficie utilizzata e quella risultante calcolando 1 mq per ogni posto per spettatori;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie coperta;*
- **impianti per lo spettacolo sportivo:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 15 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: la maggiore superficie tra quella risultante calcolando 8 mq ogni 100 mq di superficie utilizzata e quella risultante calcolando 1 mq per ogni posto per spettatori;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 30 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria;*
- **poliambulatori:**

- *superfici a parcheggio di pertinenza: 15 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 40 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- *spazi verdi di pertinenza: (soltanto nei casi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ricostruzione) 30 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
- **parking attrezzati scoperti:**
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 10 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria;*
- **autorimesse:**
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 20 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria;*
- **autostazioni:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 10 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: 20 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: 20 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria;*
- **attrezzature tecnologiche:**
 - *superfici a parcheggio di pertinenza: 10 mq ogni 100 mq di superficie utile;*
 - *superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico: commisurate alle esigenze poste dalla specifica attrezzatura;*
 - *spazi verdi di pertinenza: commisurati alle esigenze poste dalla specifica attrezzatura;*
 - *spazi verdi ad uso pubblico: commisurati alle esigenze poste dalla specifica attrezzatura;*

L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente sia di 22 mq. Ove dai calcoli applicativi delle disposizioni di cui ai commi precedenti derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore.

Di norma, i posti auto devono avere lunghezza non inferiore a 4,5 ml e larghezza non inferiore a 2,25 ml, mentre la corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a 5 ml.

Le superfici a parcheggio di pertinenza, coperte o scoperte, di cui deve essere garantita la dotazione si intendono, al ricorrere delle pertinenti fattispecie, inclusive delle superfici a

parcheggio, coperte e scoperte, di cui deve essere comunque garantita la realizzazione a norma del comma 1.

L'utilizzazione delle superfici a parcheggio di pertinenza, coperte o scoperte, di cui deve essere garantita la dotazione, deve essere libera per chiunque acceda all'immobile da esse servito, e non può essere ad alcun titolo soggetta a restrizioni od oneri. Gli aventi titolo sulle predette superfici possono disporre a propria cura misure di controllo atte a prevenire utilizzazione improprie od abusi.

Le superfici a parcheggio di pertinenza, nonché le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione, devono essere direttamente contigue fisicamente e funzionalmente, all'immobile servito, e comunque ad esso adiacenti e con esso agevolmente anche forniti di sistemi meccanici quali elevatori e/o nastri trasportatori. Possono essere complanari agli elementi viari di accesso all'immobile servito, ovvero ubicate a quote diverse, mono o multipiano, in elevazione o nel sottosuolo.

Le superfici a parcheggio devono essere munite di impianti di rimessaggio meccanico con consegna del veicolo all'esterno, ovvero di impianti di sollevamento delle persone in ragione non inferiore ad un impianto ogni 60 posti auto o frazione, se constano di più di 30 posti, sono ubicate in elevazione e sono adibite alle seguenti utilizzazioni: *Commercio all'ingrosso; grandi strutture di vendita; centri commerciali al dettaglio; mense; esposizioni merceologiche; alberghi, hotel, motel, pensioni e locande; attività direzionali; centri di calcolo; strutture ricreative; strutture sanitarie; autostazioni; attrezzature tecnologiche.*

Le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico di cui deve essere rispettata la dotazione costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Le pavimentazioni delle superfici a parcheggio scoperte non devono essere realizzate, né rifatte, mediante tecniche e/o materiali comportanti la totale impermeabilizzazione del suolo, salvo che ciò non contrasti, nei casi specifici, con altre disposizioni delle presenti norme. E' di norma ammesso l'uso, oltre che di materiali naturali, quali terra battuta e ghiaia, di masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso. Le medesime superfici a parcheggio scoperte, sempre salvo che ciò non contrasti, nei casi specifici, con altre disposizioni delle presenti norme, devono essere alberati in corrispondenza sia del ciglio della corsia di accesso che della testata dei posti auto.

Gli spazi verdi di pertinenza, nonché gli spazi verdi ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione, devono essere adiacenti all'immobile servito, e comunque ad esso agevolmente connessi tramite brevi percorsi pedonali.

Gli spazi verdi ad uso pubblico di cui deve essere garantita la dotazione costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Essi concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi verdi ad uso pubblico e/o collettivo richiesta dalle vigenti disposizioni.

Le superfici a parcheggio e gli spazi verdi di cui ai precedenti commi sono comunque realizzati a cura ed a spese degli attuatori delle trasformazioni in relazione alle quali tale realizzazione è richiesta. Le superfici a parcheggio e gli spazi verdi ad uso pubblico sono susseguentemente cedute gratuitamente in proprietà al Comune. Il Comune può vincolare i predetti attuatori delle trasformazioni, ed i loro aventi causa, ad assumere, alla stregua di idonee convenzioni, la gestione delle suddette superfici a parcheggio e dei suddetti spazi verdi ad uso pubblico, garantendone la manutenzione e la libera utilizzabilità collettiva, che non può essere ad alcun titolo soggetta a restrizioni od oneri diversi da quelli che il medesimo Comune eventualmente disponga per analoghi spazi da esso stesso direttamente gestiti, potendosi peraltro disporre misure di controllo atte a prevenire utilizzazioni improprie od abusi.

ART. 10 AREE PER ATTREZZATURE GENERALI COLLETTIVE.

Trattasi di aree destinate alle attrezzature collettive secondo le disposizioni del D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968 e sono al servizio delle attività produttive e residenziali insediate nel P.I.P..

L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq;
- Distacco dai confini m. 5,00 e comunque m. 10,00 fra pareti antistanti.
- E' prevista una quota di parcheggi privati non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.
- E' ammessa la costruzione di alloggi limitatamente alle comprovate esigenze del personale di sorveglianza.
- Per ciascun alloggio è ammessa la superficie utile massima di 120 mq. escluso il garage.

Queste zone sono riservate a servizi aziendali, ad attrezzature commerciali pubbliche, al verde attrezzato e sportivo.

I servizi aziendali comprendono le attrezzature e gli edifici per attività sociali, assistenziali, ricreative e di ristoro (quali ad esempio le mense interaziendali e bar, uffici sindacali, sale riunioni, biblioteche, servizi sanitari etc.) indispensabili ad integrare l'attività di lavoro degli addetti alle attività produttive.

ART. 11 AREE DESTINATE A SEVIZI TECNOLOGICI.

Dette aree sono riservate agli enti pubblici preposti per l'eventuale localizzazione di impianti ed attrezzature di centralizzazione di opere di urbanizzazione. In particolare è prevista la costruzione di opere ed impianti necessari alla distribuzione dell'energia elettrica e del gas e, se necessario, alla depurazione delle acque. L'edificazione non è condizionata da alcun indice.

ART. 12 AREE PER SEDI VIARIE E PARCHEGGI.

Le aree per le sedi viarie principali, secondarie e parcheggi si identificano, per ubicazione e dimensioni, con quelle riportate nelle **Tavole 7 e 10** del piano.

Su queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione.

ART. 13 AREE PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

Le aree aventi tale destinazione dovranno essere pubbliche, situate e mantenute a verde, con il divieto assoluto di aprire varchi di qualsiasi natura, anche pedonale, che siano a servizio dei lotti che le affiancano.

Le aree scoperte destinate a verde pubblico devono essere adibite:

- ad aree verdi sistemate a giardino e parco alberato con percorsi pedonali e attrezzati con punti di sosta e ritrovo;
- ad attrezzature per l'attività sportiva ricreativa e il gioco, quali campetti polivalenti (pallavolo, tennis, pallacanestro), e campi di bocce.

All'interno di queste aree sono consentite solo costruzioni necessarie ad integrare le suddette attività (spogliatoi, servizi igienici e sanitari, piccoli bar etc.).

- Per la costruzione degli edifici sociali e sportivi si applicano i seguenti indici:

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	= 0,15 mq/mq.
H - Altezza massima	= 10,00 m.
n° piani fuori terra	= 2
Distacco minimo dai confini	= 5,00 m.
Distanza minima fra edifici	= 10,00 m.

E' ammessa l'edificazione di alloggi con superficie utile massima di mq. 120,00 limitatamente al personale addetto e di custodia.

- In fase di attuazione, l'Amministrazione Comunale può utilizzare parte delle aree destinate a verde pubblico, per realizzare, opportunamente distanziati dagli edifici e ad integrazione di quelli esistenti, manufatti e impianti tecnologici a tutela del territorio e contro l'inquinamento idrico ed atmosferico.
- L'Amministrazione può convenzionarsi con i privati per la realizzazione e gestione delle attrezzature ed impianti.

ART. 14 AREE A VERDE DI RISPETTO.

Sono costituite da quelle previste a protezione dei nastri stradali.

Tali aree sono soggette al vincolo della non edificazione ed al divieto assoluto di aprire accessi privati sia carrabili che pedonali, fatta eccezione per stazioni di servizio carburanti e relativi passaggi di pertinenze.

E' consentito previa autorizzazione dell'autorità comunale, installare tabelle pubblicitarie, delle sole ditte insediate nel Piano purché ne sia garantita la manutenzione. E' consentita altresì la realizzazione delle opere elencate all'art. 7 della Circolare del Min. LL.PP. n° 5980 del 30/12/1970 e successivi adeguamenti e modificazioni.

ART. 15 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E RECINZIONI.

Nell'ambito di ciascun intervento coordinato è **prescritta uniformità tipologica volumetrica e tecnico costruttiva** dei materiali da costruzione e delle facciate a vista per grado di finiture, colore, etc.

Non sono ammesse, nell'ambito della maglia, difformità di recinzione, ringhiere, cancellate, corpi illuminanti etc.

In ogni caso fra i diversi corpi di fabbrica costituenti una stessa unità, è richiesta coerenza di soluzioni in riferimento alle forme architettoniche, ai sistemi costruttivi, ai materiali da costruzione, alle facciate in vista, ai colori, ai tipi di finitura, etc.

I disegni dei muri ciechi o comunque delle recinzioni dovranno essere presentati insieme al progetto generale di tutto il complesso e uniformati ai caratteri architettonici dello stesso.

Le recinzioni sono obbligatorie.

Il disegno delle recinzioni deve osservare il principio della massima semplicità e leggerezza.

Le reti metalliche sui fronti antistanti strade e altri spazi pubblici sono ammesse solo se nascoste da siepi, alberature, ecc.

Per ogni azienda è consentito solo un accesso carraio per ciascun lotto utilizzato, salvo i casi di comprovata necessità.

ART. 16 INSEGNE PUBBLICITARIE.

All'esterno dei lotti e sul ciglio stradale non è consentita l'installazione di insegne, affissi pubblicitari e segnali di indicazione di singole aziende.

La segnaletica pubblicitaria stradale dovrà essere risolta con pannelli unici per gruppi di aziende, su disegno e ubicazione da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 17 PRESCRIZIONI PER I LOCALI DI LAVORO.

Tutti i locali di lavoro devono essere provvisti di pavimenti impermeabili e di pareti a superficie liscia.

Gli ambienti adibiti alla preparazione o manipolazione di sostanze maleodoranti o tossiche devono avere le pareti rivestite di materiale impermeabile e lavabile fino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento. Gli ambienti di lavoro devono essere convenientemente illuminati ed aerati; la loro altezza utile non dovrà essere inferiore a m. 4,50.

ART. 18 INDAGINI SUI TERRENI.

L'edificazione e l'eventuale emungimento di acque dal sottosuolo devono essere precedute da apposite indagini geotecniche sul terreno, ai sensi del D.R. 11/03/1986 e successivi adeguamenti e modificazioni.

L'emungimento, inoltre, dovrà avvenire nella osservanza delle norme tecniche generali emanate dal ministero dei LL.PP. in applicazione dell'art. 2 lettere b-d-e della legge 10/5/1976, n° 319 e successivi adeguamenti e modificazioni.

ART. 19 LAVORAZIONI PERICOLOSE – SCARICHI NOCIVI.

Le industrie e le fabbriche che comportano lavorazioni moleste o pericolose, elencate nel Decreto del Ministero della Sanità 19/11/1981, sono soggette alla disciplina prevista dal T.U. delle leggi sanitarie nonché da tutte le norme vigenti in materia a salvaguardia dell'ambiente e a tutela della salute.

Gli opifici e gli impianti in genere, dovranno essere assoggettati, nella fase istruttoria dei progetti, nonché al termine delle installazioni, alle verifiche ed ai collaudi previsti in materia di: prevenzione incendi, Sicurezza Pubblica e Prevenzione infortuni.

ART. 20 SCARICHI INDUSTRIALI.

Prima della immissione nella rete fognante interna all'area, gli scarichi dei nuovi insediamenti produttivi (acque di lavorazione industriale) devono risultare conformi a quanto

previsto dalle leggi vigenti in materia; gli insediamenti esistenti dovranno comunque uniformarsi a quanto sopra entro 60 gg. dall'approvazione del presente piano.

Prima della immissione nella rete fognante interna gli scarichi degli insediamenti civili (acque domestiche) devono osservare la normativa vigente in materia.

Sono consentite fosse ossidative di uso consortile al servizio di più insediamenti.

Per esigenze specifiche connesse alle singole lavorazioni l'Amministrazione Comunale può richiedere un pretrattamento delle acque di lavorazione industriale, da attuarsi all'interno del lotto, in forme più spinte di quanto precedentemente richiesto.

Le aziende devono installare, immediatamente a monte dell'allacciamento alla rete fognante e a monte di qualsiasi confluenza di acque bianche, un pozzetto ispezionabile, funzionale al prelievo dei campioni collocato sulla tubazione di scarico dell'impianto di pretrattamento oppure, se questo non è richiesto, sull'unico segmento terminale della tubazione di scarico delle acque reflue di lavorazione. Tale segmento terminale dovrà essere unico, come pure unico dovrà essere il punto di immissione in fognatura degli scarichi di lavorazione, lordi o depurati che siano.

Le aziende sono tenute al rispetto, oltre che di tutta la normativa vigente in materia di scarichi, anche delle norme che l'Amministrazione Comunale fisserà con apposito regolamento per il funzionamento e la gestione degli impianti di depurazione centralizzati.

ART. 21 RIPRISTINO SEDI VIARIE, VERDE, MARCIAPIEDI, ETC..

E' fatto obbligo ai singoli proprietari di effettuare il ripristino delle sedi viarie, del verde pubblico, dei marciapiedi, etc. in tutti i casi di danni provocati da allacciamenti alle diverse reti pubbliche o causati da particolari attività connesse con il funzionamento dell'azienda.

ART. 22 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il PIANO per insediamenti produttivi si attua con le seguenti modalità:

- Gli interventi edilizi sugli opifici esistenti, ubicati nell'ambito delle aree di cui alla lettera "a" del precedente art. 3, sono realizzati mediante autorizzazioni

e/o concessioni, previa corresponsione di un contributo commisurato ai costi per l' eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di un contributo finalizzato alla acquisizione delle aree per l' urbanizzazione secondaria (standards urbanistici) necessarie per attrezzare l' intera area urbana DM2. La misura del contributo è fissata dal Consiglio Comunale con riferimento ai costi indicati nel Programma Finanziario (Tav. 17).

- Gli interventi edilizi di nuova edificazione sono realizzati mediante concessioni convenzionate, con le quali i titolari si impegnano a corrispondere i contributi fissati dal Consiglio Comunale commisurati ai costi indicati dal Programma Finanziario (Tav. 17) per la realizzazione delle opere urbanizzative primarie e secondarie.
- Le opere di urbanizzazione primaria (viabilità-parcheggi-impianti tecnologici) saranno realizzate, previa elaborazione dei relativi progetti esecutivi, direttamente dall' Amministrazione Comunale e/o dagli Enti preposti alla loro gestione.
- Le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate, previa elaborazione dei relativi progetti esecutivi, direttamente dalla Amministrazione Comunale e/o da Enti e soggetti privati, previa apposita convenzione da stipulare con il Comune, nella quale siano fissate le modalità di gestione e sia garantito l' uso pubblico delle attrezzature.

ART. 23 VALIDITA' E DECORRENZA DELLE NORME.

Le presenti norme avranno efficacia sin dalla data di adozione del P.I.P.

Esse integrano il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale.

ART. 24 MISURE DI SALVAGUARDIA.

Dalla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica e fino alla data della sua entrata in vigore, ovvero alla data di scadenza del periodo massimo di applicazione delle misure di salvaguardia a norma delle vigenti disposizioni di legge, le

trasformazioni, fisiche e funzionali, di immobili siti nell'ambito del P.I.P., ammissibili e/o prescritte dagli strumenti di pianificazione urbanistica, generali ed attuativi, vigenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, o che entrino in vigore nel periodo di tempo suindicato, sono assentibili solamente ove compatibili con le prescrizioni del presente strumento di pianificazione.