

Norme Tecniche di Attuazione

PARTE 1ª - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 Estensione del piano.....	3
Art. 2 Validità del piano.....	3
Art. 3 Misure di salvaguardia.....	3
Art. 4 Elaborati del piano.....	4
Art. 5 Parametri urbanistici ed edilizi.....	4
Art. 6 Modalità di attuazione.....	5
Art. 7 Rimando al P.R.G.....	5
PARTE 2ª - NORMATIVA PARTICOLARE IN MERITO AD OPERE DI URBANIZZAZIONE, INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE, SPAZI PRODUTTIVI E SPAZI PER SERVIZI.....	6
Art. 8 Opere di urbanizzazione.....	6
Art. 9 Viabilità: strade e marciapiedi.....	6
Art. 10 Segnaletica stradale.....	7
Art. 11 Parcheggi pubblici.....	7
Art. 12 Impianti tecnologici pubblici.....	7
Art. 13 Cabina di trasformazione elettrica.....	7
Art. 14 Aree per servizi, verde pubblico attrezzato e opere di mitigazione ambientale.....	7
Art. 15 Spazi destinati agli insediamenti produttivi e limiti all'edificazione.....	8
Art. 16 Accessi carrai.....	9
PARTE 3ª -NORME PER L'EDIFICAZIONE, CARATTERISTICHE EDILIZIE E MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE PER EDIFICI ED AREE SCOPERTE DI PERTINENZA.....	10
Art. 17 Unità modulari.....	10
Art. 18 Comparti edificatori.....	10
Art. 19 Limiti dell'edificazione.....	10
Art. 20 Tipologie edilizie.....	11
Art. 21 Volume destinato ad abitazione.....	11
Art. 22 Altezza dei fabbricati.....	11
Art. 23 Volumi tecnici.....	11
Art. 24 Piani interrati.....	11
Art. 25 Scavi, opere di fondazione e locali interrati.....	12
Art. 26 Destinazioni d'uso.....	12
Art. 27 Distanze dai confini e dalle strade.....	12
Art. 28 Edifici - caratteristiche estetiche e materiali costruttivi - norme prestazionali.....	12
Art. 29 Aree scoperte all'interno dei lotti.....	13
Art. 30 Concessioni edilizie.....	15

Art. 31 Licenza d'uso..... 15

PARTE 4^a – DISCIPLINA E CONTROLLO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE..... 16

Art. 32 Tipologie produttive ammesse..... 16

Art. 33 Controllo preventivo degli insediamenti..... 16

Art. 34 Agibilità dei fabbricati..... 16

PARTE 1^a - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Estensione del piano

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, per Insedimenti Produttivi interessa le aree di sviluppo produttivo **Z.T.O. D2/1 – D2/2 – D2/3**, poste a valle del Capoluogo, in sinistra Agno in località Fornace nel Comune di Recoaro Terme secondo la delimitazione riportata nelle allegate tavole di progetto.

La delimitazione ricalca quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente salvo modeste variazioni di perimetro conseguenti alla definizione esecutiva dell'area⁽¹⁾.

Art. 2 Validità del piano

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica ha efficacia per dieci anni, a partire dal quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione. In considerazione degli interventi previsti il piano assume i contenuti e l'efficacia del Piano delle aree da destinare ad Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71.

Art. 3 Misure di salvaguardia

Nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione del presente piano valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

(1) **L.R. 11/04 - Art. 48 - Disposizioni transitorie**

"1 quater. - Fino all'approvazione del primo PAT continua ad applicarsi l'articolo 11 e terzultimo comma dell'articolo 27 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni. (*)"

(*) Comma aggiunto da comma 1 dell'art. 1 legge regionale 20/2004 e poi così modificato da art. 24 legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8, che ha aggiunto le parole "e terzultimo comma dell'articolo 27".

L.R. 61/85 - Art. 11 - (Strumenti urbanistici attuativi)

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- c) il Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.);
- d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.Ri.p.u.);

2) i piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.Ri.Pr.).

2. Rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

4. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

5. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante allo strumento urbanistico generale

Art. 4 Elaborati del piano

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento territoriale	scala	1:5.000
Tav. 2	Estratti pianificazione urbanistica superiore	scala	1:2.000 - 1:50.000
Tav. 3	Stato di fatto - rilievo piano altimetrico e viste panoramiche	scala	1:500
Tav. 4	Stato di fatto – definizione esecutiva perimetro P.U.A. - P.I.P.	scala	1:500
Tav. 5	Progetto – planimetria e dati urbanistici	scala	1:500
Tav. 6	Progetto – viste planivolumetriche dell'area		
Tav. 7	Progetto – sezioni generali	scala	1:500
Tav. 8	Progetto – planimetria strade e parcheggi	scala	1:500
Tav. 9	Progetto - sezione stradale tipo	scala	1:500
Tav.10	Progetto – schema rete fognaria e acque meteoriche	scala	1:500
Tav.11	Progetto – schema rete idrica, elettrica, telefonica, pubblica illuminazione e metano	scala	1:500
Tav.12	Progetto – interventi di mitigazione ambientale connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione		
Tav.13	Progetto - prescrizioni tecniche e mitigazioni ambientali per edifici ed aree scoperte		

Relazione tecnico illustrativa**Stato di fatto – Documentazione fotografica****Relazione geologica, geotecnica e idrogeologica****Estratto catastale ed elenco delle proprietà – Aree da vincolare ad uso pubblico****Preventivo sommario di spesa e capitolato****Norme Tecniche di attuazione****Art. 5 Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie Territoriale	mq	16.020
Superficie Fondiaria	mq	10.973
Strade, marciapiedi e piazzale	mq	2.485
Verde pubblico attrezzato (Sup. urb. primaria)	mq	1.522
Parcheggi (Sup. urb. primaria)	mq	379
Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	mq	661

La superficie fondiaria (10.973 mq) è suddivisa in 6 lotti edificabili.

Altezza max (H max) degli edifici realizzabili uguale a mt 10, con esclusione dei volumi tecnici. Si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte.

Lotto n°	Superficie	Millesimi	Max sup. coperta realizzabile	Max volumetria realizzabile
1	mq 2.237	204	mq 600,00	mc 6.000,00
2	mq 1.770	161	mq 400,00	mc 4.000,00
3	mq 1.933	176	mq 750,00	mc 7.500,00
4	mq 2.906	265	mq 950,00	mc 9.500,00
5	mq 1.334	122	mq 600,00	mc 6.000,50
6	mq 792	72	mq 250,00	mc 2.500,00

Nel caso in cui i lotti 3 e 4 siano ceduti ad un'unica attività produttiva sarà possibile la realizzazione di un volume di collegamento, caratterizzato da un'altezza massima (H max) pari a mt 4,50.

Totale sup. coperta realizzabile:	mq	3.550,00	(mq 3.750,00) (*)
Totale volumetria realizzabile:	mc	35.500,00	(mc 36.400,00) (*)

(*) valori comprensivi dei dati tecnici del volume di collegamento nel caso in cui si verifichino le condizioni per la sua realizzazione

Art. 6 Modalità di attuazione

Il Piano Urbanistico Attuativo si attua secondo le previsioni, prescrizioni ed indicazioni in esso contenute, mediante interventi esecutivi soggetti alle procedure di legge vigenti (concessioni per opere di urbanizzazione e per opere edilizie).

L'attuazione delle previsioni di piano potrà avvenire anche per *stralci funzionali* autonomi e programmabili nel periodo di validità dello strumento urbanistico, purchè le urbanizzazioni generali e quelle primarie siano realizzate in modo tale da conferire all'eventuale intervento parziale, i requisiti indispensabili al suo ottimale funzionamento, in coordinamento con le previsioni adiacenti, senza che ciò possa determinare elementi di problematicità nell'attuazione.

I parcheggi al servizio dei diversi insediamenti dovranno essere realizzati al compimento dei diversi stralci edilizi. Per questo motivo è necessario, che si definisca il progetto di dettaglio delle urbanizzazioni, che consentirà di ripartire fra i diversi soggetti attuatori i costi delle opere infrastrutturali interne all'ambito di Piano.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate modificazioni e integrazioni alle previsioni del piano particolareggiato, per aggiustamenti derivati da una maggiore definizione di dettaglio e/o per eventuali migliorie alle indicazioni progettuali di massima riportate dallo strumento urbanistico.

Art. 7 Rimando al P.R.G.

Per quanto non espressamente indicato nel presente elaborato valgono le norme del Piano Regolatore Generale Vigente.

PARTE 2ª - NORMATIVA PARTICOLARE IN MERITO AD OPERE DI URBANIZZAZIONE, INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE, SPAZI PRODUTTIVI E SPAZI PER SERVIZI

Art. 8 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e gli schemi delle infrastrutture a rete sono illustrati nelle Tavv. 8 - 9 - 10 – 11 di piano. Esse comprendono:

- 1) la viabilità stradale (strada, piazzale di manovra automezzi, e marciapiede)
- 2) i parcheggi pubblici
- 3) le reti tecnologiche:
 - rete fognaria (acque nere e meteoriche)
 - rete idrica
 - rete di illuminazione pubblica
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica
 - cunicoli telefonici
- 4) il verde pubblico attrezzato

L'esecuzione delle opere sopradescritte è soggetta alle norme che seguono.

Art. 9 Viabilità: strade e marciapiedi

Il sistema viario è illustrato nelle tavole di Piano allegate. I tracciati dei percorsi, a meno di variazioni non sostanziali per adattamento topografico, sono da considerare elementi invariati per la progettazione esecutiva.

In relazione al Decreto 05.11.2001 n° 5 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, “*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*” la “viabilità” di accesso alla nuova area per insediamenti produttivi (viabilità veicolare prevista dal P.R.G), costituita dal prolungamento dell'arteria viaria esistente, rientra nell'ambito delle strade locali a destinazione particolare per le quali, le caratteristiche compositive della sezione, definite dalle tabelle e caratterizzate da parametro “*velocità di progetto*”, non sono applicabili.

Essa costituisce l'asse portante della viabilità dell'area ed in considerazione della specifica destinazione dell'area il piano viabile è previsto di larghezza non inferiore a mt. 8,00, cunette comprese, con unica carreggiata a due corsie di marcia. Lungo l'intero tracciato è prevista la realizzazione di un marciapiede caratterizzato da una larghezza di mt. 1,50, cordolo compreso.

Nella testata del marciapiedi sarà consentito l'accesso alle carrozzelle per disabili conformemente alle specifiche prescrizioni normative. In corrispondenza degli accessi carrai si dovranno prevedere appositi passi carrai.

Le caratteristiche costruttive della strada, delle infrastrutture e delle attrezzature a servizio della stessa, dovranno essere conformi alle direttive e ai criteri tecnici emanati con il D.M. n°5 del 05/11/01 e alla vigente normativa in materia.

Art. 10 Segnaletica stradale

La segnaletica stradale deve essere realizzata in conformità alle normative vigenti ed in particolare a quelle contenute nel Nuovo Codice della Strada.

Per la segnaletica pubblicitaria è consentito l'impiego di targhe in legno e ferro. É tassativamente vietato l'impiego di altro materiale.

Art. 11 Parcheggi pubblici

Il P.I.P. prevede spazi destinati a parcheggio pubblico. La posizione e le caratteristiche sono illustrate nelle tavole allegate. I parcheggi saranno attrezzati con piantumazioni di essenze arboree appartenenti alla flora locale, aiuole verdi, illuminazione ecc..

Art. 12 Impianti tecnologici pubblici

Tutti gli impianti tecnologici (rete fognaria - idrica - telefonica - di pubblica illuminazione – distribuzione energia), dovranno essere eseguiti in base ad un progetto esecutivo unitario, e in stretta connessione con la realizzazione della rete stradale, e degli spazi pubblici.

La progettazione esecutiva dovrà tener conto delle indicazioni contenute nelle tavole di Piano allegate.

Art. 13 Cabina di trasformazione elettrica

La cabina elettrica di trasformazione verrà ubicata su superficie pubblica in prossimità della sede stradale e sarà posta in modo da non costituire intralcio o pericolo a mezzi e persone. La sua esatta posizione verrà definita in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Il volume della cabina elettrica non sarà computato nella potenzialità edificatoria dell'area.

Art. 14 Aree per servizi, verde pubblico attrezzato e opere di mitigazione ambientale

Gli spazi per servizi e attrezzature di interesse collettivo (superfici urbanizzazione primaria – Sup - e secondaria – Sus) sono illustrati nella Tav. 5 di progetto.

Le aree a verde pubblico attrezzato dovranno formare oggetto di uno specifico approfondimento; il progetto esecutivo, dovrà specificare le diverse essenze arboree, l'arredamento e il regolamento per l'uso e la manutenzione delle aree attrezzate.

Contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed all'attuazione delle superfici per servizi ed attrezzature di interesse collettivo della nuova area produttiva, dovranno essere realizzate:

- le opere di mitigazione ambientale di pertinenza del nuovo insediamento;
- gli interventi di mitigazione (fascie verdi) previste per la limitrofa area produttiva esistente.

Gli interventi edilizi ammessi dal Piano, saranno subordinati all'effettiva realizzazione delle “barriere verdi”, così come di seguito definite.

Le opere di mitigazione ambientale, connesse al nuovo insediamento produttivo e gli interventi previsti per l'adiacente area produttiva esistente, sono illustrate con apposita simbologia nella Tav. 12 di Piano.

In relazione alle diverse aree produttive, esistente e di nuova realizzazione, dovrà essere garantita la formazione di "barriere verdi", con funzione di filtro rispetto all'ambiente circostante e di mitigazione dell'impatto visivo, di profondità non inferiore a m. 1,5.

Le "barriere verdi" dovranno essere realizzate con alberature di alto fusto (essenze autoctone) appartenenti alla vegetazione potenziale tipica di queste aree, da concordarsi preventivamente con il Corpo Forestale.

Le opere di piantumazione ricadenti in aree caratterizzate da terreno classificato come "pessimo" dal P.R.G. in relazione alle caratteristiche ed alla stabilità del terreno, oltre alla valenza paesaggistica di "barriera verde", dovranno configurarsi, a tutti gli effetti, come interventi di forestazione finalizzati ad eliminare, ridurre o mitigare le condizioni di pericolosità dei versanti, migliorando la sicurezza delle aree interessate. Tali interventi dovranno essere accompagnati da una specifica relazione geologica volta a definirne le condizioni di fattibilità.

La relazione, redatta da un tecnico laureato abilitato ed esperto del settore e basata su un'attenta verifica ed analisi delle condizioni geologiche locali e generali, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione dovranno essere integralmente recepite dagli interventi di piantumazione di cui si prevede l'esecuzione.

Art. 15 Spazi destinati agli insediamenti produttivi e limiti all'edificazione

Sono le aree riservate all'edificazione dei complessi produttivi previsti nel progetto di Piano.

Gli spazi destinati agli insediamenti produttivi sono illustrati nella tavola 5 di progetto.

La superficie fondiaria perimetrata di complessivi 10,973 mq, è suddivisa in 6 (sei) lotti edificabili caratterizzati dalle specifiche tecniche esplicitate all'art. 5 delle presenti norme.

Gli edifici realizzati dovranno essere conformi ai parametri tecnico urbanistici ed alle prescrizioni tecniche contenute nelle presenti Norme Tecniche e nelle Tavole di Piano.

Le sagome degli edifici, gli allineamenti individuati e le distanze da strade e confini sono da considerarsi vincolanti.

In tali aree è ammessa la realizzazione di volumi destinati all'alloggio del proprietario, del custode, del dirigente, del titolare dell'azienda per un volume massimo di mc 500, e ad attività terziarie di servizio all'attività produttiva, quali uffici, esposizioni, ecc...

Per la realizzazione dei singoli interventi edilizi in sede progettuale dovrà essere integralmente rispettato quanto contenuto nel D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e successiva circolare esplicativa n° 30483, con particolare attenzione alla verifica della sta-

bilità dei pendii prima, durante ed a seguito della realizzazione dell'opera in progetto (edificio principale, eventuali manufatti e sistemazione esterne), tenendo in debito conto la sismicità e l'idrografia del luogo.

L'eventuale utilizzo delle aree in prossimità dei versanti non dovrà compromettere in alcun modo la stabilità del pendio evitando sovraccarichi e/o vibrazioni incompatibili.

L'impiego di tali superfici per stoccaggio di attrezzature e/o merci, o per la sosta automezzi come pure qualsiasi intervento di trasformazione di tali aree dovrà essere sottoposto a preventiva verifica, da parte di tecnico abilitato, della stabilità delle scarpate e dell'erosibilità del loro ciglio, prevedendo le opportune opere di consolidamento e di regimazione idraulica.

La documentazione tecnica prodotta, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 16 Accessi carrai

La posizione degli accessi è indicata con apposita simbologia nei grafici di progetto.

Eventuali modifiche, adeguatamente motivate, potranno essere autorizzate in sede di approvazione del progetto edilizio esecutivo; verrà in ogni caso favorita l'unificazione o l'abbinamento degli accessi per unità produttive limitrofe.

PARTE 3^a – NORME PER L'EDIFICAZIONE, CARATTERISTICHE EDILIZIE E MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE PER EDIFICI ED AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

Ad integrazione delle indicazioni, limiti e prescrizioni, contenuti nelle tavole di progetto e a quelle contenute nel Regolamento Edilizio (R.E.) allegato al vigente strumento urbanistico generale, valgono, per l'edificazione, le seguenti norme.

Art. 17 Unità modulari

Gli edifici sono previsti in unità modulari, di larghezza compresa dai 10,00 ai 17,50 mt. (fa eccezione l'unità più grande del lotto 5, con una larghezza di 18,00 mt per sfruttare al meglio le possibilità edificatorie del lotto) e profondità fino a mt 30,00. A seconda della posizione nella quale le unità si trovano all'interno del comparto la profondità potrà essere ridotta.

Art. 18 Comparti edificatori

L'accorpamento delle "unità modulari edilizie" determina la formazione di "comparti edificatori"; questi ultimi costituiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario. Eventuali variazioni all'interno dei comparti, per adeguamenti alle effettive necessità degli operatori del settore, potranno essere autorizzate con deliberazione dalla Giunta Comunale. All'interno del comparto è consentita l'edificazione per stralci purché venga assicurata l'uniformità formale dell'intervento. In tale caso lo stralcio realizzato potrà ottenere l'agibilità parziale al fine dell'avvio immediato delle attività produttive.

Art. 19 Limiti dell'edificazione

Le aree all'interno delle quali dovranno essere collocate le costruzioni sono definite dalle previsioni planivolumetriche di progetto.

I volumi fuori terra, dovranno essere realizzati all'interno di tali limiti, ivi compresi gli sbalzi.

É consentita la costruzione di pensiline strettamente connesse all'attività produttiva, purché non sovrastino suolo pubblico e non creino pericoli alla viabilità.

Potranno essere realizzati volumi interrati purchè sottostanti ai piani terreni.

Per la realizzazione dei singoli interventi edilizi in sede progettuale dovrà essere integralmente rispettato quanto contenuto nel D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e successiva circolare esplicativa n° 30483, con particolare attenzione alla verifica della stabilità dei pendii prima, durante ed a seguito della realizzazione dell'opera in progetto (edificio principale, eventuali manufatti e sistemazione esterne), tenendo in debito conto la sismicità e l'idrografia del luogo.

Art. 20 Tipologie edilizie

La realizzazione di nuovi insediamenti artigianali all'interno di aree paesaggisticamente importanti, comporta la necessità di garantire la realizzazione di un insediamento, di edifici e di manufatti caratterizzati da un livello di compatibilità con l'ambiente circostante assai elevato.

Tale obiettivo vuole essere perseguito con il ricorso ad una progettazione rispettosa del contesto (alle componenti percettive, naturali e antropoculturali del paesaggio), attenta all'impiego di materiali e finiture a vista coerenti con l'ambiente e la tradizione e volta ad assicurare un'omogeneità ed organicità complessiva dell'intero insediamento.

Tipologie edilizie, caratteri architettonici degli edifici e quelli morfologici e funzionali delle infrastrutture tecniche dovranno pertanto essere quelli più appropriati in relazione al peculiare contesto ambientale e paesaggistico dell'area.

La progettazione di ogni singolo edificio, delle infrastrutture e dell'aree esterne di pertinenza, dovrà essere contestuale e caratterizzata da uniformità compositiva e semplicità formale mentre l'approntamento dei suoli dovrà seguire il criterio della minima alterazione del terreno.

La formalizzazione architettonica dell'intervento (edificio, infrastrutture e aree esterne di pertinenza) dovrà ottemperare al sistema di norme, contenuto ai successivi Articoli 28 e 29, ed alle prescrizioni tecniche riportate nella Tav. 13 di Piano, atte a garantire i contenuti della trasformazione, assicurando al contempo sufficienti margini di libertà interpretativa a coloro che avranno il compito di operare il passaggio dalla "forma struttura" alla "forma architettonica".

Art. 21 Volume destinato ad abitazione

All'interno degli edifici è consentita l'edificazione di un alloggio per un volume non superiore a mc 500 per unità produttiva.

Art. 22 Altezza dei fabbricati

Il sistema di misurazione con il quale verranno definite le altezze è quello adottato dal P.R.G. vigente all'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

L'altezza massima dei fabbricati viene fissata in mt 10,00. con l'esclusione dei volumi tecnici.

Art. 23 Volumi tecnici

In eccedenza al volume costruibile, possono essere concessi volumi tecnici, adeguatamente documentati e nella misura strettamente necessaria all'attività. Si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte.

In tal caso l'aspetto architettonico-compositivo dell'edificio dovrà essere accuratamente studiato e concordato con l'Amministrazione Comunale per garantire un corretto inserimento nel contesto.

Art. 24 Piani interrati

È ammessa la realizzazione di un piano completamente interrato accessibile solo dall'interno del-

l'edificio per mezzo di vano scale o rampa, con l'obbligo di garantire l'aerazione naturale tramite aperture a "bocca di lupo".

Ove possibile, l'accesso è consentito anche dall'esterno purché non comprometta in alcun modo la stabilità dei pendii. L'intervento dovrà pertanto essere sottoposto a preventiva verifica della stabilità delle scarpate e dell'erodibilità del loro ciglio, da parte di tecnico abilitato, prevedendo le necessarie opere di consolidamento e di regimazione idraulica.

La documentazione tecnica prodotta, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 25 Scavi, opere di fondazione e locali interrati

L'esecuzione di scavi, opere di fondazioni e locali interrati dovrà essere eseguita nel rigoroso rispetto di quanto contenuto nel D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e successiva circolare esplicativa n° 30483, con particolare attenzione alla verifica della stabilità dei pendii prima, durante ed a seguito della realizzazione delle opere in progetto, tenendo in debito conto la sismicità e l'idrografia del luogo.

Art. 26 Destinazioni d'uso

Per tutte le tipologie di capannone:

P. interrato: deposito, stoccaggio merci, e qualunque altra destinazione d'uso compatibile con la normativa in materia di prevenzione incendi e regolamenti igienico-sanitari.

P. terra: qualunque destinazione d'uso compatibile con l'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G., con esclusione della residenza.

P. primo: idem come al piano terra, compresa la residenza e le attività direzionali commerciali o di artigianato di servizio.

Art. 27 Distanze dai confini e dalle strade

È definita dai limiti di edificabilità, previsti per i diversi lotti, e dalle distanze riportate dalle tavole progettuali (vedi TAV.5 – Planimetria e dati urbanistici).

In relazione a distanze non espressamente indicate dalle tavole di progetto sono vigenti le distanze previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 28 Edifici - caratteristiche estetiche e materiali costruttivi - norme prestazionali

Per ogni intervento edilizio, forme architettoniche proposte e materiali impiegati dovranno essere coerenti con l'ambiente e la tradizione.

Si dovranno prediligere volumetrie produttive semplici (forme architettoniche), caratterizzate da una complessiva omogeneità di soluzioni architettoniche (finiture, materiali, colori, forme, ecc.), compatibili ed

in dialogo con l'ambiente circostante, che contemperino le esigenze produttive con quelle estetiche.

La formalizzazione architettonica dell'intervento dovrà ottemperare alle prescrizioni tecniche ed alle indicazioni riportate nella Tav. 13 di Piano, atte a garantire i contenuti della trasformazione, assicurando al contempo sufficienti margini di libertà interpretativa a coloro che avranno il compito di operare il passaggio dalla "forma struttura" alla "forma architettonica".

Nei prospetti in vista, le superfici in legno o in altri materiali tradizionali dovranno prevalere su quelle in materiali non tradizionali o che male si adattano all'ambiente.

Dovrà inoltre essere assicurata:

- la continuità dei piani verticali di facciata, con interruzioni e/o arretramenti non superiori a ml. 1,50;
- l'omogeneità generale relativa ai materiali significativi per l'aspetto architettonico ed al tipo di copertura, negli edifici appartenenti ai comparti edificatori individuati al precedente articolo 18;
- un'adeguata integrazione degli eventuali volumi tecnici all'architettura degli edifici.

I manti di copertura, da realizzare sui solai piani degli edifici, dovranno essere concepiti in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Si provvederà pertanto, come illustrato nella Tav. 13 di Piano, alla realizzazione di "tetti verdi" - termine che nel linguaggio tecnico indica la realizzazione di coperture che prevedono la posa sulla soletta di un manto vegetale – opportunamente studiati in relazione all'inserimento ambientale.

Sono tassativamente esclusi gli sheed e manti bitumati o in cemento senza ulteriori rivestimenti.

La forometria degli edifici, nel rispetto dei rapporti di prevalenza delle superfici chiuse sulle aperte, dovrà essere in sintonia con l'ambiente ed improntata a criteri di omogeneità in relazione a forme e dimensioni.

Per gli edifici produttivi che verranno realizzati con sistemi di prefabbricazione, la Tav. 13 di Piano riporta modelli di riferimento per il sistema delle aperture e la finitura superficiale delle pannellature di tamponamento.

E' tassativamente vietato l'uso di pannelli con finitura caratterizzata da calcestruzzo a fondo casso a vista.

Art. 29 Aree scoperte all'interno dei lotti

Spazi scoperti ed elementi di arredo dei lotti dovranno essere oggetto di una progettazione accurata, in linea con le indicazioni riportate nella Tav. 13 di Piano, tesa a migliorare la qualità visiva dell'area produttiva nel rispetto del peculiare contesto ambientale e paesaggistico.

Dovrà essere garantita, secondo le indicazioni di seguito riportate:

- una sostanziale omogeneità dei fronti di recinzione sulla base delle indicazioni di seguito formulate:

recinzioni prospicienti la viabilità veicolare – da realizzare con staccionata in legno naturale dell'altezza di circa 1 mt, accostata a siepe sempreverde. Alla siepe potrà essere abbinata, purchè

opportunamente mimetizzata, una rete metallica plastificata con stanti in ferro o, in alternativa, un muretto (altezza max. 50 cm) con sovrastanti elementi metallici.

le eventuali suddivisioni tra le diverse proprietà all'interno dei lotti – da realizzare con siepi basse, aiuole o altre soluzioni arboree tali da garantire una visuale aperta sulla configurazione complessiva dell'intero lotto.

altre recinzioni - da realizzare con siepe sempreverde cromaticamente differenziata, eventualmente abbinata ad una rete metallica plastificata con stanti in ferro, opportunamente mimetizzata. Indicativamente le essenze potranno essere scelte fra le seguenti: cipresso leyland, ligustro, carpino, lauro ceraso, berberis, piraçanta ed analoghe.

- l'armonicità tra superfici pavimentate delle sistemazioni esterne, nonché l'omogeneità di trattamento tra gli eventuali elementi delle medesime sistemazioni esterne e gli involucri esterni degli edifici;
- l'impiego prevalente di elementi in pietra naturale, laterizio, masselli e conglomerati (lavati o bocciardati) di pietra naturale, masselli autobloccanti in cls., per i calpestii esterni privati e di uso pubblico, non sistemati a verde. L'uso di manti bituminosi o di cemento dovrà essere rigorosamente limitato alle zone carrabili (ingressi, piazzali, depositi, ecc.);
- l'installazione di elementi di arredo quali panchine, cestini portarifiuti, segnaletiche, ecc.,) realizzati preferibilmente in legno naturale o materiali naturali;
- la posa di piante ed essenze tipiche della flora locale atte ad assicurare il mascheramento ed un corretto insediamento nell'ambiente dei corpi di fabbrica. L'impiego, per le sistemazioni a verde, di essenze vegetali ed arboree autoctone è da concordare preventivamente con l'ufficio tecnico del Comune;
- l'abbinamento, delle eventuali rampe di accesso a locali di servizio interrati in unità produttive adiacenti. Tali rampe, adeguatamente mimetizzate, non dovranno in ogni caso avere una pendenza superiore al 20% e saranno essere precedute da uno spazio piano funzionale allo stazionamento di un autoveicolo.

Per la realizzazione di eventuali muri di sostegno o di controriva all'interno dei lotti è tassativamente vietato l'uso del calcestruzzo a vista. Si dovranno impiegare murature in pietrame o in calcestruzzo rivestite di pietrame. Il rivestimento di scarpata dovrà essere eseguito con elementi in calcestruzzo vibrocompresso, a gravità autobloccante, autodrenante e alveolare di tipo e forma varia integrati con l'aggiunta di terreno vegetale per l'attecchimento di essenze sempreverdi o a fioritura stagionale.

L'eventuale utilizzo delle aree in prossimità dei versanti non dovrà compromettere in alcun modo la stabilità del pendio evitando sovraccarichi e/o vibrazioni incompatibili.

L'impiego di tali superfici per stoccaggio di attrezzature e/o merci, o per la sosta automezzi come pure qualsiasi intervento di trasformazione di tali aree dovrà essere sottoposto a preventiva verifica, da parte di tecnico abilitato, della stabilità delle scarpate e dell'erosibilità del loro ciglio, prevedendo le opportune opere di consolidamento e di regimazione idraulica.

La documentazione tecnica prodotta, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 30 Concessioni edilizie

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla sola sottoscrizione della Convenzione allegata all'Atto di concessione del diritto di superficie o di compravendita dei terreni dei quali fa parte integrante.

Art. 31 Licenza d'uso

La licenza d'uso (di abitabilità e di agibilità) potrà essere rilasciata anche per stralci funzionali.

PARTE 4^a – DISCIPLINA E CONTROLLO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 32 Tipologie produttive ammesse

Nelle aree inserite nel presente piano, possono essere realizzati tutti gli insediamenti previsti dall'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 33 Controllo preventivo degli insediamenti

In fase di domanda di concessione edilizia, dovrà essere allegata al progetto una relazione illustrativa dell'attività produttiva che si intende svolgere, contenente tutte le indicazioni relative a:

- numero degli addetti, tenuto conto di un possibile sviluppo;
- fabbisogno di energia e dotazione idrica;
- previsione del traffico veicolare indotto;
- carichi inquinanti (rumori - odori - scarichi liquidi e gassosi - fanghi residui da processi produttivi e criteri di controllo abbattimento e depurazione.

Art. 34 Agibilità dei fabbricati

L'utilizzazione del fabbricato è subordinata al rilascio del Certificato di agibilità in conformità a quanto previsto dal R.E. in vigore.

Ogni cambiamento di destinazione d'uso, sia nell'ambito della proprietà, sia con passaggio di proprietà, è soggetto al rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

É consentito il rilascio del certificato di agibilità parziale per gli stralci dei comparti edificatori al fine di avviare tempestivamente le attività produttive.