

**COMUNE DI FORMIGINE  
PROVINCIA DI MODENA**

Colombaro, Via Maestri del Lavoro

**OGGETTO:** VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
di Iniziativa Privata, Zona omogenea D2, denominato  
VIA MAESTRI DEL LAVORO

---

progettista **arch. ALESSANDRA GUIDETTI**

committente **CENTRO DI PROMOZIONE PER  
L'ARTIGIANATO – K1 –  
Soc. Coop. a r.l.**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Data Maggio 2019*

---

**ART.1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.**

La presente normativa va a sostituire integralmente le Norme Tecniche Attuative del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Via Maestri del Lavoro” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 29/10/2009 e le Norme Tecniche Attuative della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Via Maestri del Lavoro” approvata con delibera di Giunta Comunale n. 108 del 02/08/2012, sul comparto Artigianale/Industriale D2 posto a Nord della zona artigianale attraversata appunto da Via Maestri del Lavoro ed ha validità all’interno del perimetro che comprende le aree interessate dal Piano medesimo, come risulta dagli elaborati grafici.

La Deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 26/11/2003 e n. 140 del 23/12/2003 avente come oggetto: “Autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in comparto D2 Colombaro denominato “Via Maestri del Lavoro” previsto di iniziativa pubblica”, ha trasformato l’intervento, che da P.R.G. era soggetto ad iniziativa pubblica, in intervento di iniziativa privata. Esso comprende aree appartenenti nel P.R.G. vigente al momento della presentazione del P.P. originario alle zone omogenee G1, P e D2, che nel vigente RUE ricadono in ambito ASP 1.5 - Ambiti specializzati frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento sulla base di un PUA approvato.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo delle aree e da indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici, nonché ai criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L’art. 1.6 “Misure di salvaguardia e continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti” delle Norme di PSC al comma 5 disciplina che:

*- I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei rispettivi PUA.*

*- Varianti a tali PUA che non comportino modifiche sostanziali, vale a dire che non ne aumentino la capacità edificatoria e non ne riducano la quota minima prescritta di superficie a verde permeabile, sono approvate all’interno del quadro normativo definito dalle norme tecniche di attuazione del PRG previgente e dalla convenzione del PUA.*

La variante al PP, non modificando Potenzialità Edificatoria e Superficie permeabili, viene redatta ai sensi del PRG previgente. Stante quanto disciplinato dall'art. 4.4.2 (ora C.3.4.2) comma 9 della terza variante al RUE approvata con delibera del C.C. n. 64 del 30/06/2016 in riferimento alle destinazioni d'uso c6 e c7, la terza variante di RUE ha consentito per l'ambito ASP1.5.1, limitatamente ai lotti 6 e 7 e con prescrizioni particolari, la destinazione d'uso c6 (recupero e preparazione per il riciclaggio di materiali), ammesso anche dal PRG previgente. La variante al PP si allinea pertanto anche ai contenuti del RUE vigente.

Per quanto non specificato, valgono le Norme di attuazione del PRG previgente, le norme di R.E., del PSC e del RUE vigenti e le indicazioni grafiche contenute nel Piano Particolareggiato.

## ART.2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in esame sono i seguenti:

- Relazione tecnica. (Elaborato approvato con delibera G.C. n. 133 del 2018)
- Norme tecniche d'attuazione. (Elaborato oggetto della presente Variante al P.P.)
- Convenzione. (Elaborato approvato con delibera G.C. n. 133 del 2018)
- VAS. (Elaborato approvato con delibera G.C. n. 133 del 2018)
- Computo metrico. (Elaborato approvato con delibera C.C. n. 92 del 2009)
- Relazione geologica e geotecnica. (Elaborato approvato con delibera C.C. n. 92 del 2009)
- Relazione di impatto acustico. (Elaborato approvato con delibera C.C. n. 92 del 2009)
- Documentazione Fotografica. (Elaborato approvato con delibera C.C. n. 92 del 2009)
- Relazione Paesaggistica. (Elaborato approvato con delibera C.C. n. 92 del 2009)
- Relazione Paesaggistica. (Elaborato approvato con delibera G.C. n. 133 del 2018)
- Relazione Paesaggistica. (Elaborato oggetto della presente variante)

Approvato con del. G.C. n. 108 del 2012	Stato di fatto	TAV. 01	1:500	Planimetria Generale del comparto alberature, fabbricati e reti esistenti.
Approvato con del. G.C. n. 108 del 2012	Stato di fatto	TAV. 02	1:500	Rilievo planoaltimetrico con individuazione di caposaldi e sezioni.
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 03	1:500	Planimetria Generale con indicazione dei materiali
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 04	1:500	Elaborato plani-volumetrico
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 05	1:1.000	Planimetria Generale da Progetto e da P.R.G., quantificazione ed individuazione delle superfici di Comparto.
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 06	1:500	Planimetria Generale, quantificazione ed individuazione delle dotazioni di Standards Urbanistici.
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 07	1:350	Planimetria Generale con quote plani-altimetriche



Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 08	1:500	Planimetria Generale, quantificazione dei parametri insediativi.
Approvato con del. C.C. n. 92 del 2009	Progetto	TAV. 09	1:500	Rete Acqua potabile e Gas
Approvato con del. C.C. n. 92 del 2009	Progetto	TAV. 10	1:500	Rete Enel e Telecom
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 11	1:500	Rete d'illuminazione pubblica
Approvato con del. C.C. n. 92 del 2009	Progetto	TAV. 12	1:500	Rete fognaria, acque bianche acque nere
Approvato con del. C.C. n. 92 del 2009	Progetto	TAV. 13	1:500	Raccolta dei rifiuti solidi urbani.
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV 14	1:500	Viabilità e segnaletica stradale
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV 15	1:350	Sezioni del comparto con indicazione della visuale libera
Approvato con del. G.C. n. 133 del 2018	Progetto	TAV. 16	1:500	Planimetria Generale, sinottica

### **ART. 3 – CONVENZIONE ATTUATIVA.**

Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione della presente Variante al P.P. "Via Maestri Del Lavoro" del comparto il Comune, dopo la sua approvazione, si stipulerà una convenzione che andrà a sostituire integralmente la convenzione attuativa firmata in data 10/01/2012 rep. 119465/36753 e la sua integrazione firmata in data 25/09/2012 rep. 120211/37219.

### **ART.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione è stato definito attraverso il progetto delle urbanizzazioni presentato al Comune di Formigine C2012/19.892 in data 18/12/2012 e rilasciato in data 02/12/2013, ancora efficace a seguito di proroghe ai sensi di legge; l'ubicazione e il dimensionamento delle reti di urbanizzazione, essendo parte integrante del Piano Particolareggiato, non possono essere modificate in modo sostanziale senza preventiva variante al Piano Particolareggiato; a tale proposito sono da ritenere non sostanziali modifiche ritenute necessarie dall'Ente gestore delle reti purchè preventivamente autorizzate e limitate agli spazi pubblici previsti dal planovolumetrico.

La progettazione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà individuare le scelte e i dettagli di specifica che costituiranno la base per la realizzazione delle stesse.

La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

In sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate lievi modifiche che non comportino tuttavia l'alterazione della sistemazione urbanistica purché preventivamente autorizzate dall'amministrazione comunale, e nel rispetto dei vincoli di cui al successivo art. 13.

**ART.4 Bis – PRESCRIZIONI IN MERITO AL SISTEMA FOGNARIO  
ED AL TRATTAMENTO DELLE ACQUE.**

Si prescrive la separazione delle reti delle acque meteoriche per ciascun lotto come di seguito definita:

- una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti previsti (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. A garanzia della non contaminazione delle acque bianche dei pluviali, sulle coperture non verranno collocati impianti che possano nel tempo e/o a causa di eventi accidentali, provocare la fuoriuscita di liquidi inquinanti (es. liquidi lubrificanti degli impianti contenuti in serbatoi o nei circuiti degli impianti stessi) che, attraverso i pluviali, possano raggiungere direttamente il sottosuolo e le acque sotterranee, provocandone la contaminazione. Qualora invece dovesse risultare indispensabile l'installazione di impianti di copertura, si precisa che questi saranno dotati di sistemi di sicurezza tali da evitare che fuoriuscite accidentali di liquidi finiscano nei pluviali a da qui, come sopradetto direttamente in acque sotterranee. Sulla medesima linea descrittiva, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante;

- 
- una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive/commerciali e dai 9 parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Inoltre ARPA, nel parere di competenza, sottolinea che per le “acque di piazzale” interne ai lotti, indipendentemente dagli obblighi normativi e della tipologia di attività che si insedieranno, vista la sensibilità dell’area che il recapito dello scarico è previsto nel Torrente Grizzaga, che risulta essere tutelato dal PTPR e PTCP anche per preservarne la qualità delle acque, si ritiene sia opportuno procedere alla raccolta delle acque di prima pioggia con loro invio alla fognatura nera aziendale; se ciò non fosse prioritariamente possibile, provvedere a specifico trattamento e successivo recapito, unitamente alle acque di seconda pioggia nella rete fognaria bianca di comparto, che scarica nel Torrente Grizzaga.

Poiché ai sensi e per gli effetti dell’art. 11 del PTCP la previsione ricade all’interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica è necessaria la realizzazione di opportuno/i sistema/i di laminazione sulla rete fognaria (valutare anche funzione plurima laminazione/prima pioggia), per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell’Autorità idraulica.

In fase di progettazione esecutiva vi sarà obbligo di acquisire da parte dell’ente gestore del Servizio Idrico Integrato (Hera) il parere provinciale del Servizio Pianificazione Ambientale necessario ai fini del rilascio dell’autorizzazione allo scarico nel corso d’acqua superficiale.

Si prescrive l’utilizzo di materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo, curando in modo particolare il collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti d’ispezione).

Il recepimento delle suddette prescrizioni, in funzione della loro incidenza, viene così assolto:

- Le prescrizioni aventi incidenza sulla rete fognaria principale sono riportate negli elaborati di piano precedentemente alla stipula della convenzione attuativa;
- Le prescrizioni aventi ricaduta sui progetti dei nuovi fabbricati saranno assolte in fase di presentazione dei singoli permessi di costruire.

Inoltre si rende necessario relativamente alla realizzazione dell’impianto fognario e più precisamente all’attraversamento del torrente Grizzaga, l’ottenimento della concessione demaniale da parte della Regione Emilia Romagna.



---

#### **ART.5 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate con caratteristiche di funzionalità le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, marciapiedi, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche ecc. e le opere di urbanizzazione secondaria.

All'Amministrazione comunale è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete.

#### **ART.6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E ONERI AFFERENTI IL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché l'onere D (disinquinamento) previsto come contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, saranno conteggiati in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, ed eventualmente scomputati per le percentuali relative alle opere previste dalla convenzione di piano in esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore.

L'onere afferente il costo di costruzione dovrà essere corrisposto dalla ditta proprietaria anch'esso in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### **ART.7 – ESECUZIONE DEL P.P. E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.**

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti nel P.P. denominato "Via Maestri del Lavoro" potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, nonché a seguito della stipula della convenzione e al versamento della polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In fase di cantierizzazione le operazioni di movimentazione di importanti volumi di terra da scavo dovranno essere condotte limitando il più possibile la formazione ed il risollevarimento di polverosità.

#### **ART.8 – ABITABILITA' E AGIBILITA' DEI FABBRICATI.**

Le Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati del comparto potranno essere inoltrate agli uffici comunali competenti ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale.

---

In particolare dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori,
- le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramenti in atto,
- le unità ecologiche di base previste dovranno essere posizionate al fine di garantire il servizio di conferimento.

Le richieste di agibilità corredate di certificato di collaudo parziale saranno ammesse solo in caso di mancanza di tappeto d'usura (garantendo comunque le condizioni di sicurezza e la presenza di segnaletica provvisoria) o di ritardi nella piantumazione delle aree verdi, per esigenze stagionali, qualora preventivamente autorizzati.

Le Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e agibilità corredate di certificato di collaudo parziale saranno ammesse solo in caso di mancanza di tappeto di usura (garantendo comunque le condizioni di sicurezza e la presenza di segnaletica provvisoria) o di ritardi nella piantumazione di aree verdi, per esigenze stagionali, qualora preventivamente autorizzati. Le Segnalazioni inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

Il disattendere quanto disposto dal presente articolo implicherà l'applicazione delle sanzioni e dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

#### **ART.9 –TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE.**

Il soggetto attuatore deve richiedere il permesso di costruire di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel termine massimo di sei mesi dalla stipula dell'integrazione alla convenzione attuativa del 25/09/2012 rep. 120211/37219.

Il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso di costruire previsto nel Piano di cui trattasi viene stabilito in 10 anni dalla data di stipula della convenzione attuativa a ministero del Notaio Giulio Dallari in data 25/09/2012 rep. 120211/37219, termine prorogato *ope legis* di 3 anni dall'art. 30 comma 3 bis della legge 09/08/2013, n.98 (Decreto del Fare).



### ART.10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. DIMENSIONAMENTO.

La V.G. al P.R.G. classifica questa zona come “Zona Artigianale / Industriale” di espansione D2, caratterizzata dai seguenti parametri:

Superficie del comparto, da P.R.G. (superficie desunta dal frazionamento)		mq 19.910,00
P.E. D2 (Potenzialità edificatoria):	◆	mq 7.060,00
S.ac. 50% di P.e. come da art. 8 N.T.A. di P.R.G.		mq 3.530,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:		0,5
DISTANZE FRA PARETI FINESTRATE:		m 10,00
DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' :		m 6,00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA:		Come indicato nelle N.T.A. del P.R.G. per la sottozona D2
DISTANZA DALLE STRADE ESTERNE AL COMPARTO DI P.P.:		Come da Codice della strada ml 6,00
DISTANZA DALLE STRADE DI P.P.:		m 5,00
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA:		15% della Sf riferita ad ogni singolo lotto edificabile
PARCHEGGI DI U1:		10mq/50mq di S.U. di cui almeno il 20% per sosta di mezzi pesanti
PARCHEGGI DI U2:		● 5% della S.T. (S.T. da considerare al fine del calcolo della quota di parcheggio di U2 = mq 11.746,00)
PARCHEGGI DI PERTINENZA:		Come indicato nella tabella “B” dell’ Art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.
ALBERATURE AD ALTO FUSTO PRIVATE DI NUOVA PIANTUMAZIONE		> 1 ogni 200 MQ di S.F.
ALTEZZA MASSIMA:		ml. 12,00 salvo strutture particolari (silos, montacarichi, ecc.)

- ◆ S.U. assegnata come da Deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 23/12/2003
  - La Superficie Territoriale, in ottemperanza delle prescrizioni particolari riguardanti le zone D2 del P.R.G., coincide alla superficie adibita all’edificazione.
- L’applicazione di detti parametri ha portato alla definizione di un progetto di P.P. così caratterizzato:

## INDICI URBANISTICI GENERALI

Zona Omogenea (Art. di PRG)	Definizione	Superficie da PRG (MQ)	Superficie da Variante P.P. (MQ)
Zona <b>G1</b> – Art.33	Zona per il Verde	3.300,00	> 3.300,00
Zona <b>F2</b> – Art.32/2	Strade	910,00	1.503,35
Zona <b>D2</b> – Art.24	Lotti edificabili	11.775,00	11.746,00

Tipo Standard (Articolo di PRG)	Definizione	Parametro da PRG	Superficie minima da PRG	PA (S/22)	Superficie da Progetto di PP (MQ)	PA da progetto
Standard <b>P1</b>	Parcheggi di Primaria Auto	10/50mq di S.U.	<b>1.129,60</b>	<b>51,35</b>	<b>2.182,07</b>	<b>52</b>
	Parcheggi di Primaria Camion	20% di P1	<b>282,40</b>	<b>8,83</b>	<b>288,00</b>	<b>9</b>
Standard <b>P2</b>	Parcheggi di Secondaria	5% della S.T.	<b>587,30</b>	<b>26,76</b>	<b>890,58</b>	<b>29*</b>
Standard <b>U2</b>	Verde di Secondaria	10% della S.T. (D2)	<b>1.174,60</b>	-	<b>&gt; 3.300,00</b>	-

\* Il piano realizza 29 posti auto pubblici di cui 2 su richiesta dei Sigg. Rebuttini Carlo e Cornia Mara (osservazione n.2 del 27/02/2009 prot. n. 4180) proprietari del lotto confinante individuato al fg.53 mapp.37.



## INDICI RELATIVI AI LOTTI

Lotto	S.F. mq.	Dest.	Tipologia	S.U.*	S.P.● Minima (> 15% S.F.)	Indice V.L.	H.max	P.p. minimi (> 20mq/100mq S.U.)	Alberature minime (>1mq/200mq S.U.)
1	1.973,00	Ind.le/art.le	Capannoni	1.070,50	295,95	0,5	12.00	≥ 10	≥ 10
2	1.970,00	Ind.le/art.le	Capannoni	1.070,50	295,50	0,5	12.00	≥ 10	≥ 10
3	1.064,00	Ind.le/art.le	Capannoni	620,00	159,60	0,5	12.00	≥ 6	≥ 6
4	1.613,00	Ind.le/art.le	Capannoni	1.236,00	241,95	0,5	12.00	≥ 12	≥ 9
5	1.334,00	Ind.le/art.le	Capannoni	683	200,10	0,5	12.00	≥ 7	≥ 7
6	2.550,00	Ind.le/art.le	Capannoni	1.800,00	382,50	0,5	12.00	≥ 17	≥ 13
7	1.242,00	Ind.le/art.le	Capannoni	580,00	186,30	0,5	12.00	≥ 6	≥ 7

\* Superficie Utile totale assegnata pari a 7.060,00 mq, di cui massimo 150 mq S.U. adibiti ad alloggio residenziale per ogni singola azienda insediabile

- Conteggio effettuato in osservanza dell'art. 8 lettera f) delle N.T.A. del PRG

### ART.11 - DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI.

La destinazione d'uso dei fabbricati edificabili all'interno del comparto è industriale/artigianale.

Limitatamente ai lotti individuati con i numeri 6 e 7 (identificati catastalmente al fg 53 mappali 534, 543 e 544), in conformità a quanto stabilito dalla terza variante al RUE approvata con delibera del C.C. n. 64 del 30/06/2016 per tali attività, è ammessa la possibilità di insediamento di attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di materiali (uso c6) per l'ampliamento dell'attività esistente insediata nell'ASP1.7.11 con le seguenti prescrizioni particolari:

- dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 2.18 e dell'art. 2.19 del PSC vigente;
- i rifiuti trattati dovranno essere stoccati esclusivamente all'interno del capannone;
- è ammesso solo il deposito e il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi ai sensi dell'Allegato D del D.Lgs. 152/2006;
- dovranno essere rispettati i contenuti del parere espresso da ARPAE relativo alla Variante n. 3 di RUE.

In caso di successiva cessazione dell'attività saranno ammessi gli usi di cui all'art. 4.4.2. (ora C.3.4.2).

A maggior limitazione delle destinazioni d'uso previste all'art. 24 delle N.T.A di P.R.G. si escludono: attività industriali considerate a rischio di incidenti rilevanti (ai sensi dell'art. 6 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e succ. mod. e integr.), discariche di rifiuti pericolosi, lagoni accumulo reflui industriali, scuole e laboratori scientifici. Riguardo ai depositi a cielo aperto si vieta il deposito all'aperto di materiali sfusi e polverulenti o maleodoranti, compresi quelli che dal loro dilavamento possano comportare la contaminazione delle acque meteoriche, fatto salvo quanto espressamente previsto al punto 8 della DGR 286/05 – Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne (art. 39 D.Lgs.152/99).

È necessario inoltre limitare per quanto possibile lo stoccaggio interrato di sostanze pericolose o in alternativa, prevederlo in serbatoi dotati almeno di doppia parete con sistema di monitoraggio in continuo.

Per i lotti sono ammesse con le limitazioni sopra riportate, destinazioni d'uso differenti dalla destinazione artigianale/industriale nella quantità massima del 30% della P.E. prevista sullo stesso, ferma restando la necessità di garantire il reperimento delle quote di parcheggi di pertinenza sia per quantità che collocazione; è inoltre prevista la realizzazione di un alloggio per ogni singola azienda insediabile di massimo mq. 150 di S.U. da scomputare dalla S.U. totale, da adibire all'alloggio di custodia; tale abitazione dovrà essere progettata/integrata nel fabbricato produttivo, sarà legata all'attività artigianale/produttiva e non potrà essere compravenduta separatamente ai capannoni.

I servizi (S.ac.) della residenza dei capannoni e degli uffici (autorimesse, cantine, depositi, archivi, spogliatoi, ripostigli, ecc.) potranno essere ubicati al piano interrato e/o seminterrato e terra.

Qualora la linea elettrica esistente MT a 15 KV non venisse demolita, i locali ricadenti al di sotto della fascia di rispetto o di prima approssimazione non possono essere destinati alla permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere e dovranno essere adibite a deposito o magazzino.

#### **ART.12-TIPOLOGIE EDILIZIE.**

Verranno realizzati immobili con tipologia di capannoni industriali con annessa palazzina uffici.

I capannoni industriali dovranno avere altezza massima m. 12,00, come da N.T.A. salvo strutture particolari (silos, montacarichi, carri ponte e simili).

---

La palazzina uffici/alloggio dovrà avere anch'essa altezza massima di m. 12,00, inoltre potrà essere previsto lo sviluppo ipogeo per le superfici accessorie, mediante piani seminterrati o interrati.

#### **ART.13 –VINCOLI DI PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI.**

Relativamente alle opere di urbanizzazione, l'assetto è quello definito dai contenuti progettuali del P.P. denominato "Via Maestri del Lavoro", in particolare per quanto riguarda :

- l'assetto della rete viaria automobilistica principale;
- le aree di U2 per il verde attrezzato pubblico di cessione;
- le aree a verde e servizi pubblici da cedere;
- il numero minimo di parcheggi pubblici previsti dal P.R.G.;
- i percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni della legge sul superamento delle barriere architettoniche.

Sono previste all'interno del comparto le seguenti aree pubbliche:

- le strade carrabili e le aree a parcheggio;
- le aree sistemate a verde pubblico;
- i percorsi pedonali.

I limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione o di arredo, nonché le essenze verdi (nel rispetto del Regolamento Comunale per la salvaguardia delle aree verdi e delle oasi naturalistiche, approvato con Deliberazione Consigliare n.30 del 29.04.1999) sono definite negli elaborati di P.P. e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I percorsi pedonali saranno realizzati in autobloccanti policromi colorati in pasta con esclusione del colore rosso, mentre i parcheggi saranno realizzati in asfalto. Nella realizzazione di dette tipologie di opere, da attuarsi comunque nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 12 punto 3 comma 5 delle N.T.A. del PRG, si dovrà ricorrere a modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile, con l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità, escluso l'eventuale piazzale/parcheggio/area carico e scarico mezzi pesanti. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici, in relazione alla modesta entità, non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque della falda.

Le filette dovranno essere realizzate in granito.

La realizzazione del sistema della viabilità dovrà rispettare le norme relative per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Per la pubblica illuminazione esterna occorrerà prevedere l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico evitando la dispersione di luce verso l'alto.

Saranno possibili spostamenti:

- nella posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture di passi carrai (concordati con l'UTC e comunque nel rispetto del nuovo codice della strada), con soppressione di posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre il numero complessivo minimo indicato dal P.R.G. per il comparto, la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si renderanno necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compreso la rimessa in pristino, di chi intenderà porli in atto;
- nella delimitazione del lotto, per particolari esigenze progettuali.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle quote altimetriche di progetto delle opere di urbanizzazione al fine di garantire il corretto raccordo con le quote delle aree limitrofe esistenti; in fase di realizzazione dovranno altresì adottarsi tutti gli accorgimenti necessari al fine di garantire una corretta regimazione/scolo delle acque piovane per far fronte alle modifiche conseguenti alla impermeabilizzazione dei suoli.

#### **ART.13 Bis -PRESCRIZIONI IN MERITO ALLA RIDUZIONE DI RISCHIO SISMICO.**

In riferimento alle valutazioni riportate nella Relazione geologica-geotecnica, qualora gli interventi di progetto prevedessero la realizzazione di scavi che si approfondiscono a quote sottostanti -2,00 ÷ -2,50 metri dal piano di campagna, nel contesto delle analisi progettuali definitive-esecutive, saranno da effettuarsi le verifiche di stabilità dei fronti di scavo in presenza di sollecitazione sismica. In adempimento a quanto prescritto al punto 5 della DAL RER 112/2007, nelle fasi progettuali definitive-esecutive saranno da effettuarsi analisi di approfondimento di 3° livello (punto 4.2112/2007, Allegato 3).

#### **ART.14 -REQUISITI STRUTTURALI E ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI.**

Il comparto prevede sette lotti nei quali si andranno a realizzare dei capannoni con annessa palazzina uffici/residenza, con le caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici industriali.



Limitatamente ai lotti identificati con i numeri 06 e 07, è ammesso l'accorpamento in un unico lotto (identificato con numero 06-07), trattandosi di arre attigue, fatti salvi il rispetto del parametro di superficie permeabile da ritrovare all'interno del lotto unitario e l'assetto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione del comparto.

I capannoni e la palazzina uffici/residenza saranno realizzati parte con struttura prefabbricata in cemento armato e parte in opera, comunque con requisiti strutturali e architettonici coerenti con quanto indicato nelle Autorizzazioni Paesaggistiche del Piano in corso di efficacia in atti del Comune.

#### **ART.15 - SPAZI PUBBLICI.**

Sono da considerarsi pubblici:

- le strade carrabili ed i parcheggi;
- le aree sistemate a verde pubblico;
- i percorsi pedonali/ciclabili.

Sono da considerarsi privati:

- gli spazi recintabili con struttura fissa o a siepe viva, come indicato negli elaborati grafici;

La sistemazione degli spazi privati dovrà uniformarsi in quanto a materiali ed essenze alle indicazioni fornite per gli spazi pubblici.

#### **ART.16 – DISTANZA FRA FABBRICATI.**

La distanza del fabbricato rispetto ai confini del lotto, ai fabbricati limitrofi esterni al comparto, alle strade, ecc. potrà subire delle modeste variazioni purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle N.T.A del P.R.G.

E' comunque fatto salvo il criterio di visuale libera  $V_l = 0,5$ ; nonché la distanza fra pareti finestrate pari a 10 m.

#### **ART.17 – AREE VERDI E STANDARD U2.**

Lo standard di U2 di mq > 3.330,00, viene ricavato sul lato Ovest del comparto in adiacenza del torrente Grizzaga che lambisce il comparto stesso. In tale area è prevista la messa a dimora di alberature autoctone meglio specificate dagli elaborati grafici del Piano Particolareggiato.



---

Detta aree a verde saranno alberata ed attrezzata, in prossimità della nuova strada di lottizzazione, con elementi di arredo urbano (fontanella, cestini rifiuti, panchine) impianto di illuminazione, impianto di irrigazione, ecc..

A protezione della scarpata in prossimità dell'argine del torrente, sarà debitamente installata una recinzione dotata di cancello, tale da consentire la manutenzione delle alberature esistenti

#### **ART.18 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.P. DENOMINATO "Via Maestri del Lavoro".**

Il termine di validità del Piano Particolareggiato "Via Maestri del Lavoro" è fissato in dieci anni, fatti salvi i termini eventualmente più ridotti fissati nell'ambito della convenzione per l'attuazione del piano e salvo eventuali proroghe di legge.

Nell'ambito della stessa convenzione, possono inoltre essere fissati termini intermedi per l'attuazione del piano.

In caso di difformità tra i valori numerici del calcolo assunti nell'ambito delle N.T.A. e le indicazioni contenute negli elaborati grafici del presente P.P. "Via Maestri del Lavoro", i primi prevalgono sulle seconde e comunque nel rispetto delle NTA del P.R.G. in vigore all'atto dell'approvazione.

#### **ART.19 - Norme Finali**

In tutto il territorio interessato dal Piano Particolareggiato è vietata l'installazione su area privata di costruzioni accessorie in prefabbricati di cemento (ad esclusione di attrezzature tecnologiche) o lamiera, baracche.

Le recinzioni dei lotti nei confronti degli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate sulla base di scelte progettuali unitarie per tutto il comparto.

Le recinzioni dei lotti di proprietà, comprese quelle confinanti con suolo pubblico, dovranno essere realizzate con un muro in cemento armato di altezza variabile (minimo 0.50 m, massimo 1.00 m), sovrastato da rete metallica o plastificata. L'altezza massima totale della recinzione non potrà comunque essere maggiore di m 2.00.

#### **ART. 20 - VARIANTI AL P.P.**

Al presente P.P. "Via Maestri del Lavoro" possono essere apportate modificazioni attraverso specifica variante da approvarsi con la medesima procedura prevista per

---

l'approvazione del piano originario, ad esclusione delle modificazioni consentite nell'ambito del piano stesso e previste agli articoli precedenti.

Non sono considerate Varianti al P.P. e sono consentite, nel rispetto previsto per il comparto e nelle norme di P.R.G., le seguenti modifiche:

- a) variazioni di sagoma a terra dei fabbricati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. (distanze, visuale libera, parcheggi di pertinenza, superficie permeabile);
- b) trasferimento all'interno del comparto da un lotto all'altro, sempre nei limiti del 10% in più o in meno riferito a ciascun lotto, di superficie utile, numero di parcheggi di pertinenza, senza alterare il dimensionamento globale del comparto, in ottemperanza delle limitazioni previste dalla convenzione;
- c) spostamenti nella posizione dei passi carrai e delle aiuole o nuove aperture, con soppressione o spostamento di posti auto già previsti nel rispetto del numero complessivo minimo indicato dal P.R.G. per il comparto;
- d) la diversa organizzazione interna degli edifici;
- e) le modifiche del profilo altimetrico suggerito da esigenze progettuali rispetto allo sviluppo complessivo dell'edificio che non determinino comunque una modifica sostanziale del carattere volumetrico individuato in sede di P.P. e comunque nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle N.T.A. del P.R.G.;
- f) la modifica della destinazione d'uso su ogni lotto con le limitazioni previste dalle N.T.A. del P.R.G., in ottemperanza delle limitazioni previste dalla convenzione;
- g) variazioni minime della configurazione planivolumetrica delle aree pubbliche allo scopo di rispondere alla necessità di coordinazione dell'intervento con comparti di attuazione unitaria limitrofi e di adeguamento alla situazione di fatto della viabilità confinante con il comparto;
- h) modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal piano volumetrico;
- i) limitatamente ai lotti identificati con i numeri 06 e 07, l'accorpamento in un unico lotto (identificato con numero 06-07), trattandosi di aree attigue, fatti salvi il rispetto del

---

parametro di superficie permeabile da ritrovare all'interno del lotto unitario e l'assetto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione del comparto.

**ART. 21 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E RISPARMIO ENERGETICO.**

In riferimento alle disposizioni dell'art. 13C del PTCP, comma 2.c.1 (Misure obbligatorie e supplementari), al fine di perseguire gli obiettivi di risparmio idrico, le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni:

- si prescrive l'utilizzo di acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso al realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per le acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e, qualora tecnicamente possibile mediante impianti autonomi, attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate;
- si promuove il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, ecc. (anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.);
- per i nuovi insediamenti industriali e/o in occasione di modifiche al ciclo produttivo di impianti esistenti che comportino incrementi degli approvvigionamenti idrici, i titolari delle attività, non soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, dovranno inoltrare al competente Servizio tecnico regionale, o al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bacino idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT) e alle precedenti disposizioni.

Al momento dell'autorizzazione per ogni singola unità produttiva che debba insediarsi dovranno essere presentate a corredo delle singole istanze per i permessi di costruire le Valutazioni di impatto acustico così come previsto dall'art. 8c.4 L.447/95, dall'art. 10 L.R. n. 15/2001 e secondo la DGR 673/05, che dimostrino il rispetto dei limiti acustici assoluti e differenziali presso le abitazioni limitrofe e che documentino le eventuali opere di mitigazione necessarie. L'analisi dovrà essere particolarmente attenta al rispetto del limite differenziale.



---

Dato il contesto territoriale/ambientale si ritiene che l'eventuale insediamento di attività che espletino il loro orario di lavoro anche in periodo notturno (specialmente se con lavorazioni acusticamente significative) sia da valutare in fase di richiesta e da autorizzare solo previa verifica positiva di compatibilità con il contesto stesso.

Per valutare la fattibilità dell'inserimento degli alloggi nel contesto che si verrà a creare, in sede di permesso per costruire dovranno essere presentate le specifiche "Valutazioni previsionali di clima acustico".

Gli assegnatari delle aree convenzionate dovranno predisporre, in sede di progettazione e di realizzazione degli interventi, i seguenti elementi di bioarchitettura:

- realizzazione di un sistema di raccolta e recupero delle acque piovane da riutilizzare negli scarichi dei bagni e per l'irrigazione del verde sia pubblico che privato;
- utilizzo di sistemi di illuminazione delle aree esterne con lampioni a risparmio energetico;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda.