



Barcellona Pozzo di Gotto

(Provincia di Messina)

Piano Particolareggiato del Centro Intermodale Merci

(ai sensi degli artt. 97, 130 e 139 delle N.T.A. del P.R.G.)

COMMITTENTE SER s.r.l.

PROGETTISTI

 **infoterri engineering s.r.l.**

Arch. Giovanni Catellani
Arch. Mario Nasti
Arch. Santino Nasti

Società di Ingegneria - Sede legale: via Roma n° 157M - 98061 Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) - tel. +39 090 9796770
URL: www.infoterri.it - email: postmaster@infoterri.it - Registro Imprese di Messina n° 02824280937 - C.F. e P.I. 02524280937

ELABORATO

Norme Tecniche di Attuazione

A.2

**SCALA
DATA**

Ottobre 2011

**File
Rev.**

1.0



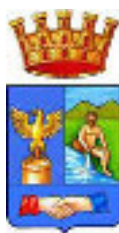
CITTA' DI BARCELLONA-POZZO DI GOTTO
Ufficio Urbanistica

Esaminato nella seduta di **25 FEB. 2016**

Per approvazione parere POSITIVO

Reg. Urbanistica Capo Servizio
Ing. Carmelo Paradiso

COMUNE DI BARCELLONA
POZZO DI GOTTO
19 DIC 2011
POSTA IN ENTRATA



Comune di Barcellona Pozzo di Gotto
(Provincia di Messina)

Committente: SER s.r.l.

Piano Particolareggiato
del “Centro Intermodale Merci” (C.I.M.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista



Barcellona Pozzo di Gotto, Ottobre 2011

TITOLO I.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

Contenuti e campo di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), disciplinano gli interventi che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia della zone territoriali omogenee del “*Centro Intermodale Merci*” (C.I.M.) e dell’ “*Area dei servizi del C.I.M.*” del Piano Regolatore Generale del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, sottoposte a Piano Particolareggiato (d’ora in avanti definito con la sigla P.P.), così come perimetrato negli elaborati di cui al successivo articolo.

L’approvazione del P.P. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere da esso previste e dovranno essere completate entro dieci anni dalla stessa data di approvazione.

Il P.P. si attua secondo le previsioni e le disposizioni delle tavole di progetto e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Valgono in ogni caso le norme specifiche previste da leggi nazionali e regionali di settore.

Art. 2.

Elaborati costitutivi del P.P.

Il P.P. è costituito dai seguenti elaborati:

- | | | | |
|---|-----|---|-----------|
| 1 | A.1 | Relazione illustrativa | |
| | | Scheda tecnica di dimensionamento | |
| | | Previsione di massima delle spese | |
| | | Costo delle opere di urbanizzazione | |
| 2 | A.2 | Norme Tecniche di Attuazione | |
| 3 | B.1 | Inquadramento territoriale. Calcolo delle isocrone di percorrenza | 1:250.000 |
| 4 | B.2 | Schema delle principali infrastrutture | 1:20.000 |
| 5 | B.3 | Stralcio Piano Regolatore Generale | 1:2.000 |
| 6 | B.4 | Stralcio planimetria catastale | 1:2.000 |
| 7 | B.5 | Planimetria stato di fatto. Ortofocarta | 1:2.000 |
| 8 | B.6 | Carta della zonizzazione funzionale. Progetti Norma | 1:1.000 |
| 9 | B.7 | Planimetria generale degli interventi | 1:1.000 |

10	B.8	Planivolumetrico	1:1.000
11	B.9	Profili regolatori altimetrici	1:1.000
12	B.10	Particolari costruttivi	varie
13	B.11a	Tipi edilizi: Centro direzionale	1:200
14	B.11b	Tipi edilizi: Motel	1:200
15	B.11c	Tipi edilizi: servizi commerciali	1:500
16	B.11d	Tipi edilizi: Centro stoccaggio merci	1:250
17	B.11e	Tipi edilizi: Centro servizi del C.I.M. n. 1	1:200
18	B.11f	Tipi edilizi: Magazzini – stoccaggio merci	1:100
19	B.11g	Tipi edilizi: Servizi del CIM e fabbricati accessori	1:100
20	B.12a	Planimetria servizi a rete. Impianto idrico acqua potabile, antincendio ed irriguo	1:1.000
21	B.12b	Planimetria servizi a rete. Impianto fognario acque bianche	1:1.000
22	B.12c	Planimetria servizi a rete. Impianto fognario acque nere	1:1.000
23	B.12d	Planimetria servizi a rete. Impianto di illuminazione stradale	1:1.000
24	B.12e	Planimetria servizi a rete. Impianto di distribuzione energia elettrica	1:1.000
25	B.12f	Planimetria servizi a rete. Impianto distribuzione gas metano	1:1.000
		Allegato	
27	C.1	Relazione geologica	
28	D.1	Relazione di stima delle aree di esproprio	
29	D.2	Particellare di esproprio	1:2.000

Le tavole di progetto sono del P.P. sono state redatte su restituzione aerofotogrammetria alla scala 1:2.000.

Nel caso di discordanze tra le tavole di progetto e le N.T.A. prevalgono quest'ultime.

Art. 3.

Zonizzazione funzionale e destinazioni d'uso

L'area sottoposta a P.P. si articola nella seguente zone funzionali:

PN.1 Aree del C.I.M.;

PN.2 Area dei servizi del C.I.M. (S_{CIM});

PN.3 Centro direzionale (Cd);

PN.4 Strutture ricettive di servizio (Sr);

PN.5 Area dei Servizi commerciali (Sc);

PN.6 Parco attrezzato per lo sport, il gioco ed il tempo libero (Pa);

Re Zone di Residenza esistenti (Re);

P Parcheggio pubblico (P);

Aree della viabilità di connessione e raccordo.

Le “**Aree del C.I.M.**” rappresentano l’area logistica e di stoccaggio destinata alla raccolta, distribuzione e deposito delle merci; sono inoltre la sede delle operazioni di lavorazione delle unità di carico e delle diverse attività di tipo logistico, di sosta e stock dei veicoli da trasporto stradali. All’interno della medesima area è prevista inoltre l’attività di controllo e pesa dei mezzi, un’area di servizio di distribuzione carburanti, e un servizio di lavaggio per automezzi.

L’area dei “**Servizi del C.I.M.**” (S_{CIM}) è destinata agli impianti connessi alle attività per gli autotrasportatori e gli spedizionieri quali l’officina meccanica per la riparazione di veicoli e cassemobili, lavorazione e confezionamento di merci speciali e/o deperibili

Il “**Centro direzionale**” (Cd) è destinato alle sedi degli uffici amministrativi e direzionali del C.I.M., delle imprese operanti nel settore dei trasporti e ad altre attività di servizio del terziario.

Le “**Strutture ricettive di servizio**” (Sr) costituiscono dotazione di supporto delle attività del C.I.M. e in generale della intera area intermodale così come definita dall’art. 139 delle N.T.A del P.R.G..

L’area dei “**Servizi commerciali**” (Sc) è destinata alla attivazione di esercizi di vendita per tutti settori merceologici e nelle classi dimensionali specificate al successivo art. 13.

L’area di “**Parco attrezzato per lo sport, il gioco ed il tempo libero**” (Pa) include un esistente impianto sportivo per il tennis e ne prevede il potenziamento con ulteriori attività connesse alla destinazione di servizio impresa.

Le zone di “**Residenza esistenti**” (Re) individuano manufatti di edilizia abitativa di tipo prevalentemente unifamiliare rada.

Le aree di “**Parcheggio pubblico**” (P) rappresentano una dotazione supplementare a quelle da reperirsi nell’ambito delle singole zone funzionali.

Le aree della “**viabilità**” di connessione e raccordo costituiscono il sistema della mobilità stradale relativamente alla viabilità esistente, di progetto e di connessione con la rete autostradale. Costituiscono pertinenza delle sedi viarie le aree destinate a *verde di arredo stradale*.

TITOLO II.

ATTUAZIONE

Art. 4.

Modalità di attuazione

Il P.P. potrà essere realizzato con progetto d'Opera Pubblica ovvero mediante concessione di costruzione e gestione su progetto presentato da soggetti privati ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 4/96 artt. 20 e 21 e s. m. e i.. L'esecuzione del P.P. potrà inoltre, avvenire con le modalità previste dall'art. 14 della L.R. n. 71/78.

Il P.P. si attua a mezzo di "Progetti Norma" (PN), definiti all'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G., i quali possono essere realizzati in fasi temporali differenziate, ma comunque entro il termine di validità del P.P..

Il P.P. individua nei suoi elaborati i perimetri dei PN definendone il numero (sei), le relative superfici e i parametri urbanistici prescrittivi. I PN coincidono con le zone funzionali ad eccezione delle zone di "Residenza esistente", delle aree di "Parcheggio pubblico", del "Verde pubblico attrezzato" e della "viabilità".

La scheda tecnica di dimensionamento del P.P e dei relativi Progetti Norma è allegata alla Relazione illustrativa.

Il singolo Progetto Norma dovrà contenere le previsioni progettuali di dettaglio alla stregua di progetto esecutivo ed assume valenza di intervento in complesso autonomo in ambito chiuso ad uso collettivo; la convenzione prevista dall'art. 14 della L.R. n. 71/78 pertanto non dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree e delle opere previste per l'urbanizzazione primaria, restando queste di proprietà degli istanti a condizione che siano asservite alle finalità d'uso delle rispettive zone funzionali. Rimane comunque a carico degli istanti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi e degli impianti necessari all'insediamento e del loro allacciamento alle reti pubbliche, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla L. 10/77 nella misura vigente nel territorio della Regione Siciliana all'atto della approvazione del PN, ai sensi dell'art. 15 delle L.R. n. 71/78.

L'approvazione dei singoli Progetti Norma previsti dal P.P. per la realizzazione dei manufatti in progetto è subordinato alla effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione

primaria (viabilità, impianti a rete). Nel caso in cui non siano state realizzate, in tutto o in parte le opere di urbanizzazione sopra citate, almeno per le parti afferenti al Progetto Norma di cui è richiesta l'approvazione, il richiedente la stessa approvazione può obbligarsi a realizzare le dette opere direttamente e contestualmente ai lavori di costruzione che lo riguardano, con le modalità e le garanzie che saranno stabilite con idonea integrazione dell'articolato della Convenzione prevista dall'art. 14 della L.R. n. 71/78. I richiedenti potranno pertanto, accedere alla compensazione delle spese necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste con le somme dovute per il costo di costruzione di cui dall'art. 3 della L. 10/1977 ed inoltre surrogare l'Amministrazione comunale per le procedure di esproprio.

L'avvenuta esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai commi precedenti è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali oggetto dell'approvazione del Progetto Norma.

E' ammesso l'accorpamento di più zone funzionali e dei relativi PN in un unico Progetto Norma.

Art. 5.

Richiesta di approvazione e contenuti del Progetto Norma

L'approvazione del PN costituisce di fatto rilascio di Concessione edilizia e di questa ne assume i rilievi giuridici e regolamentari previsti dal P.R.G..

La richiesta di approvazione del PN, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) il titolo di proprietà;
- b) l'impegno di osservare le presenti norme e le leggi vigenti;
- c) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- d) l'impegno di comunicare contestualmente all'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori nel caso che sia diverso dal progettista, del costruttore e dell'eventuale assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della Concessione. Progettista e

direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica;

- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestato l'atto approvativo del PN, nel caso che sia diversa dal richiedente;
- f) il parere preventivo di cui al Capo I, titolo II, artt. 12-13-14 del Regolamento Edilizio del P.R.G., ove richiesto e rilasciato.

Il progetto Norma, redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto dai seguenti elaborati, esibiti in cinque copie:

- a) relazione illustrativa del progetto, che descriva l'inserimento del PN nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- b) relazione tecnica che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere in progetto, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista; dovranno inoltre essere specificati i materiali impiegati e i cromatismi risultanti soprattutto nelle finiture esterne;
- c) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; nonché ogni altro dato dimensionale utile che dimostri il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici delle presenti Norme di Attuazione;
- d) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e/o dell'immobile su cui si intende intervenire (a colori e in formato minimo 9 x 15 cm.);
- e) stralcio dello strumento urbanistico in scala non inferiore a 1:2.000;
- f) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con la indicazione dei capisaldi di riferimento;
- g) planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa all'intero ambito del P.P., riportante la precisa ubicazione delle opere, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi,

- gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500;
 - i) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
 - j) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 - k) individuazione della eventuale suddivisione delle aree in lotti e degli edifici destinati alla demolizione ovvero soggetti a riuso o mantenimento;
 - l) schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti degli spazi di sosta e di parcheggio;
 - m) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree di pertinenza, delle aree per parcheggio e/o rampe di accesso ai locali interrati; la planimetria dovrà essere corredata dal conteggio delle superfici fondiari e dal volume edificato con verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
 - n) i prospetti, le piante di ogni piano con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed congruo numero di sezioni verticali quotate e, tra queste almeno una in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, in tutto in scala non inferiore a 1:100;
 - o) per gli interventi sull'esistente, pianta, sezioni, prospetti in scala 1:100, indicanti con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia;
 - p) la progettazione esecutiva, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 - q) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione (barriere architettoniche);

- r) specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
- s) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc. ove prescritti.
- t) schema di convenzione, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale, che dovrà essere stipulata tra il Comune e proprietari e della quale formeranno parti integrante tutti gli elaborati precedenti.

Tutti gli elaborati devono contenere in testata la indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma del progettista o dei progettisti. Gli elaborati, convenientemente piegati, dovranno rispettare il formato UNI - A4 (cm. 21,0 x cm. 29,7).

Al momento della presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato a riceverla rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nominativo del responsabile del procedimento.

Art. 6.

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione dovrà prevedere:

- a) l'assunzione a carico dell'istante degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire in conformità alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.P.;
- b) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, ai sensi della tabella di cui al decreto dello Assessore Regionale per lo sviluppo economico dell'11.11.1977 e successivi aggiornamenti;
- c) i termini, non superiori a 3 anni, per la realizzazione delle opere di cui al punto a);
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

Nel caso previsto dal terz'ultimo comma del precedente art. 4, la convenzione conterrà inoltre le clausole regolamentanti il ruolo di surroga dell'Amministrazione comunale assunto dall'istante per le procedure di esproprio e le modalità compensative del costo di costruzione a fronte delle spese necessarie alla realizzazione delle infrastrutture viarie e degli impianti a rete previsti dal P.P. per le parti di diretto interesse del PN in approvazione.

L'amministrazione comunale ha l'obbligo di adottare specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art. 7.

Formazione del Progetto Norma

La formazione del PN avviene secondo le fasi e le prescrizioni del Regolamento Edilizio allegato al P.R.G. relativamente al rilascio delle Concessioni edilizie.

Si applicano in particolare le norme del Regolamento Edilizio del P.R.G. contenute al Titolo III - Norme procedurali durante l'esecuzione delle opere, al Titolo IV - Norme procedurali a conclusione delle opere, al Titolo V - Norme relative ai requisiti tecnico-qualitativi prescrizioni particolari a conclusione delle opere, ove le stesse non risultino in contrasto con le presenti norme.

Art. 8.

Varianti

I lavori per i quali è stata conseguita l'approvazione del PN dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nell'atto approvativo medesimo.

Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposita "Variante al PN".

La richiesta di tale approvazione, che dovrà contenere gli elementi di cui al precedente art. 6 delle presenti norme, deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso citato articolo, relativamente alla parte in variante.

Le opere in variante non possono essere eseguite prima del rilascio della approvazione in variante.

In ogni caso la Variante al PN non può essere richiesta dopo la scadenza della validità dell'atto approvativo originario.

L'approvazione in variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, mentre per le varianti in ampliamento i termini di validità decorrono dal nuovo rilascio.

Art. 9.

Istruttoria per l'esame dei progetti

Ai fini dell'approvazione del PN, gli uffici comunali verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto previsto nello strumento urbanistico vigente, nonché al presente Regolamento Edilizio.

In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, l'approvazione del PN è subordinata al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio, dal P.R.G. e dalle presenti norme.

L'approvazione del PN è altresì subordinata al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.

Le verifiche di cui ai comma precedenti non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia-Urbanistica per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Sempre ai fini dell'approvazione del PN, la Commissione Edilizia-Urbanistica esprime il proprio parere nei casi previsti dall'art. 5 del Regolamento Edilizio del P.R.G..

Art. 10.

Approvazione del Progetto Norma

L'approvazione del PN procede in analogia con le prescrizioni dell'art. 21 del Regolamento Edilizio del P.R.G.. Parimenti si determinano gli effetti relativi al silenzio assenso così come determinati all'art. 22 del medesimo R.E. del P.R.G..

L'Amministrazione, entro 120 giorni dal ricevimento della domanda di approvazione del PN, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli uffici comunali di cui al precedente art. 9, e visto il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica. Qualora la Commissione Edilizia-Urbanistica non dovesse rendere il parere di cui all'art. 20, comma 6 del Regolamento Edilizio, l'Ufficio Tecnico provvede sulla scorta della proposta motivata del Responsabile del procedimento.

TITOLO III.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 11.

Generalità

Il dimensionamento complessivo del P.P. prevede una superficie territoriale complessiva di mq 266.204 con un rapporto di copertura complessivo del 35%; la volumetria complessiva realizzabile dagli interventi del P.P. è pari a 526.055 mc, equivalenti ad un indice di fabbricabilità territoriale di 2,0 mc/mq.

La diversa articolazione applicativa dei parametri edilizi e urbanistici per le singole zone funzionali è motivata dalle diverse specificità d'uso delle attività esercitabili nell'ambito del P.P. ed è evincibile dalla Scheda Tecnica di dimensionamento del P.P..

Art. 12.

Aree del C.I.M. – PN.1

La zona funzionale del “C.I.M.” costituisce la *piattaforma logistica* per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Essa sarà dotata di magazzini (refrigerati e normali), servizi gestionali per gli Operatori di Trasporto Multimodale (O.T.M.) e di strutture per le attività di imballaggio (packaging). L'area sarà destinata inoltre, ad assolvere le funzioni di autoporto per mezzi di trasporto merci e sarà dotata di una stazione di rifornimento carburanti.

L'area dovrà essere dotata inoltre di servizi connessi, quali servizio doganale, punto di ristoro (bar, ristorante) e di un alloggio di guardiania.

Per la zona funzionale “C.I.M.” gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2,50 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo: 30%;
- altezza massima: 12,00;
- distanza minima dai confini dei manufatti edilizi: metri 10,00;
- distanza minima dai fronti stradali dei manufatti edilizi: metri 10,00.

Nella zona, oltre alle specifiche norme di settore, si applicano le seguenti prescrizioni:

- l'area deve essere circondata lungo i confini da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare per una profondità compresa tra i 5,00 e i 10,00 metri;
- devono essere disposte opere di drenaggio e di sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni d'inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

L'area sarà inoltre dotata di una "torre piezometrica" e di una vasca di decantazione delle acque bianche.

Art. 13.

Servizi del C.I.M. (S_{CIM}) – PN.2

La zona funzionale "S_{CIM}" è destinata agli impianti connessi alle attività per gli autotrasportatori e gli spedizionieri (OTM) quali l'officina meccanica per la riparazione di veicoli e cassemobili, lavorazione e confezionamento di merci speciali e/o deperibili.

Per la zona funzionale "S_{CIM}" gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2,50 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo: 35%;
- altezza massima: 8,00;
- distanza minima dai confini dei manufatti edilizi: metri 10,00;
- distanza minima dai fronti stradali dei manufatti edilizi: metri 10,00.

Nella zona, oltre alle specifiche norme di settore, si applicano le seguenti prescrizioni:

- l'area deve essere circondata lungo i confini da una fascia di alberi di alto fusto in doppio filare per una profondità compresa tra i 5,00 e i 10,00 metri;
- devono essere disposte opere di drenaggio e di sistemazione dell'area di sedime al fine di evitare fenomeni d'inquinamento nel suolo e nella falda idrica.

Art. 14.

Centro direzionale (Cd) – PN.3

La zona funzionale "Cd" è riservata alla realizzazione di un "centro direzionale" finalizzato ad ospitare uffici direzionali (pubblici e/o privati), incubatori di impresa e attività di tipo congressuale.

Per la zona funzionale “Cd” valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2,00 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo: 40%;
- altezza massima: quella consentita dalla vigente normativa sismica;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai fronti stradali: metri 10,00;
- verde privato: minimo un quarto della superficie scoperta
- parcheggio pertinenziale: 8,00 mq/100 mc.

Art. 15.

Strutture ricettive di servizio (Sr) – PN.4

La zona funzionale “Sr” è riservata all’insediamento di attrezzature di tipo ricettivo.alberghiero.

Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti:

- strutture ricettive dirette alla produzione di servizi dell’ospitalità di cui all’art. 3 della L.R. 6 Aprile 1996 n. 27 limitatamente ad alberghi o motels;
- connesse attività complementari dell’attività ricettiva (ristoranti, bar, discoteche, pubblici esercizi, sale per congressi, mostre, fiere, ecc.);
- attrezzature sportive per il tempo libero sia al coperto che all’aperto sempre che siano connessi all’esercizio dell’attività alberghiera;
- servizi complementari (visitor center, sportelli postali, telefonici, bancari, pronto soccorso, ecc.) sempre che siano connessi all’esercizio dell’attività alberghiera;

Per la zona funzionale “Sr” valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario (If): 2,50 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo: 40%;
- altezza massima: quella consentita dalla vigente normativa sismica;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai fronti stradali: metri 10,00;
- verde privato: minimo un quarto della superficie scoperta
- parcheggio pertinenziale minimo: 10,00 mq/100 mc e comunque in funzione della categoria di classe alberghiera.

L'approvazione del PN è subordinata alla trascrizione della destinazione d'uso con vincolo ventennale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 16.

Servizi commerciali (Sc) – PN.5

La zona funzionale “Sc”, è adibita alla attivazione di esercizi commerciali così come disciplinati dalla L.R. n. 28 del 22.12.1999 e dal D.P.R.S. dell' 11.07.2000. Per la medesima zona funzionale valgono inoltre, le norme tecniche regolamentari delle “*Previsioni urbanistiche del settore commerciale*” (PUSC) allegate al vigente P.R.G..

Le classi dimensionali di attività commerciale ammesse, così come definite all'art. 4 dell'allegato 1 del D.P.R.S. dell'11.07.2000, sono le medie e/o grandi strutture di vendita e i medi e/o grandi centri commerciali

Per la zona “Sc” gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario (If): 4,50 mc/mq;
- rapporto di copertura massimo: 50%;
- altezza massima: quella consentita dalla vigente normativa sismica;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai fronti stradali: metri 10,00;
- verde privato: minimo un quarto della superficie scoperta.

Ai fini del computo delle superfici di verde privato possono essere utilizzate le superfici di parcheggio eventualmente realizzate con tipologia alberata nei termini prescritti dall'art. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Per quanto attiene alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali, essi dovranno essere dimensionati così come prescritto al comma 4, lettera h) dell'art. 16 dell'allegato 1 al D.P.R.S n. 165 dell'11 Luglio 2000.

Per la dotazione di standard urbanistici ai sensi del D.I. n. 1444/1968, in applicazione dell'art. 5, numero 1), dovrà essere destinata a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto. Detta aliquota di superficie potrà essere reperita all'esterno della zona funzionale,

solo nel caso di realizzazione diretta, da parte del concessionario, di spazi pubblici di previsione del P.P. (parcheggio pubblico, verde attrezzato)

Oltre alle destinazioni d'uso commerciali è inoltre ammessa la realizzazione di spazi e/o volumi edilizi destinati ad attività complementari di tipo paracommerciale, ricreativo e del tempo libero.

Art. 17.

Parco attrezzato per lo sport e il tempo libero (Pa) – PN.6

La zona funzionale “Pa” è destinata al potenziamento dell'esistente struttura sportiva (campi da tennis) con finalità di realizzazione di un parco organicamente attrezzato con servizi connessi quali, alloggi di guardiani o lavoratori del parco, attività di tempo libero, ristoro, culturali, sociali, turistiche.

Per gli edifici esistenti è consentito il mantenimento delle esistenti destinazioni d'uso o il loro mutamento per le finalità del parco; gli interventi edilizi consentiti sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Per gli edifici di nuova costruzione le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative ai servizi connessi di cui al precedente primo comma, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,30 mc/mq;
- altezza massima degli edifici: metri 7,50 con un massimo di due elevazioni f.t.;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00;
- distanza minima dai cigli stradali: metri 10,00.

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti recintati e schermati da siepi o alberature realizzate con essenze coerenti con i caratteri ambientali dell'area. I campi da gioco saranno realizzati in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e in osservanza delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: inferiore o uguale a 1/10 della superficie fondiaria;
- altezza massima metri 4,00 in unica elevazione;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;

- parcheggi: almeno un decimo della superficie fondiaria;
- verde alberato: almeno un quarto superficie fondiaria.

Per l'attuazione e la gestione delle attrezzature e degli impianti, l'Amministrazione Comunale stipulerà con i soggetti attuatori apposite convenzioni. Tali convenzioni dovranno garantire l'uso pubblico delle attrezzature nonché disciplinare le modalità di manutenzione dei medesimi impianti.

Art. 18.

Residenze esistenti (Re)

Gli interventi edilizi nelle zone “Re”, fatte salve le norme che disciplinano l'ammissibilità alla sanatoria edilizia, sono finalizzati al miglioramento della qualità abitativa attraverso il recupero e la ristrutturazione delle unità.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, studi professionali, artigianato di servizio compatibile con la residenza, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.P. nelle zone “Re”, si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente;
- c) nuova edificazione sulle aree libere con indice fondiario di 2,00 mc/mq.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza;
- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 11,00;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,8;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;
- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie non inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;
- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100m³ nei casi di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria. La effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno rete idrica, viaria e fognante, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Per i fabbricati esistenti ricadenti in fascia di rispetto autostradale sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Art. 19.

Parcheggi pubblici (P)

Le aree a parcheggio "P" individuate dal P.P., possono essere del tipo a "raso" o multipiano entro terra, di tipo tradizionale e/o meccanizzato.

Il progetto esecutivo dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere delle opere di recinzione e/o delle cortine di verde. In tali aree è consentita soltanto la costruzione di

piccole attrezzature stradali per il migliore godimento del servizio (guardiole per custodi, chioschi).

Nel caso di realizzazione del parcheggio con tipologia “alberata” valgono le prescrizioni di cui all’ultimo comma dell’art. 92 delle N.T.A. del P.R.G..

Art. 20.

Viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- le strade e i nodi stradali;
- il verde di arredo stradale.

Le caratteristiche tecniche delle sedi e delle sezioni stradali sono specificate nelle tavole di progetto del P.P. e sono prescrittive; qualora ricorrono comprovate motivazioni tecniche sono consentite modificazioni planimetriche e/o altimetriche delle sedi stradali senza ricorso a procedure di variante.

Le aree a verde stradale sono destinate alla realizzazione di aiuole, piccoli giardini, verde ornamentale in genere e alberature di alto fusto.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti dovrà essere fatta tra quelle autoctone o acclimatate da lungo tempo.

La vegetazione delle aiuole spartitraffico e di arredo stradale deve essere tale da consentire sempre la visibilità veicolare, in particolar modo in prossimità degli incroci e dei tratti in curva.

TITOLO IV.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 21.

Porticati, passi carrai, passi pedonali e strade coperte

E' consentito realizzare porticati, passi carrai e strade coperte aperti al transito veicolare purché l'altezza minima netta sia pari almeno a ml. 3,50 per i porticati e i passi carrai e di ml. 4,50 per le strade coperte.

I volumi relativi alle parti porticate, ai passi carrai e pedonali e alle strade coperte, aperti al pubblico transito, quelli relativi a superfici coperte ma non tamponate (pilotis), non concorrono al calcolo della volumetria massima consentita.

Art. 22.

Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici

Per le definizioni dei volumi tecnici, ai fini della determinazione dei volumi degli edifici, si applica il disposto dell'art. 94 del Regolamento Edilizio del P.R.G..

Trova inoltre applicazione per tutti edifici del P.P. (esistenti o di progetto) gli articoli 1 e 2 della L.R. n. 4 del 22 Aprile 2005 in materia di contenimento dei consumi energetici.

Relativamente agli edifici previsti per le zone funzionali C.I.M., S_{CIM} e S_c, in considerazione delle caratteristiche costruttive specifiche di settore, l'altezza di piano di riferimento per il calcolo del volume edilizio è rappresentata, per l'ultimo piano (o per l'unica elevazione) dalla misura dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

Art. 23.

Pertinenze e recinzioni

Le aree di pertinenza libere da costruzioni vanno sistemate in ogni parte e finitura. E' vietato l'uso delle aree di pertinenza come deposito a cielo aperto.

Al fine di garantire omogeneità e coerenza formale degli interventi, le recinzioni potranno essere realizzate sui fronti stradali o sulle aree pubbliche secondo le indicazioni progettuali del P.P. le quali comunque, non assumono valore prescrittivo.

Art. 24.

Opere impianti a rete

Al fine di agevolare la posa, la ristrutturazione e/o la riparazione delle condotte sotterranee, gli impianti pubblici di rete fognante, idrica, di pubblica illuminazione e dell'energia elettrica, della distribuzione del gas metano e del telefono saranno collocati secondo le indicazioni delle tavole di progetto del P.P. e comunque in conformità alle norme Uni e alle leggi e regolamenti in materia.

La rete idrica sarà collocata, in ogni caso, nella parte “a monte” rispetto all'andamento altimetrico della zona, mentre nella parte opposta della carreggiata verrà collocata la rete fognaria. La rete fognante deve essere comunque posta ad una quota non inferiore a cm 50 rispetto alla quota della rete idrica.

In sede di redazione dei PN si dovrà approfondire con particolare riguardo la congruità delle risorse idriche disponibili, la coerenza del dimensionamento della rete di smaltimento delle acque bianche e fognarie, la sufficienza e la possibilità di sviluppo della rete elettrica, telefonica e gasduttiva, prevedendo, ove occorra, le soluzioni opportune da sottoporre al parere delle società o enti di gestione delle reti.

Art. 25.

Prevalenza di norme per la realizzazione degli interventi

Gli interventi per la realizzazione delle previste infrastrutture viarie e degli impianti a rete assumono precedenza realizzativa nella attuazione dei PN e pertanto le previsioni progettuali sono integrate con le previsioni di spesa contenute nell'elaborato “Costi delle opere di urbanizzazione primaria” al fine di predisporre il programma di tali interventi da parte dell'Amministrazione comunale. Tuttavia, come indicato al precedente art. 4, dette opere di urbanizzazione possono essere eseguite dai proponenti il PN con le modalità indicate dallo stesso citato articolo.

Le previsioni progettuali contenute nel P.P. sono da considerarsi indicazioni di massima e pertanto non vincolanti ai fini delle successive fasi di redazione dei PN. E' consentito apportare modifiche alle tipologie edilizie e alla articolazione delle destinazioni d'uso delle aree scoperte indicate nelle tavole di progetto, purché le stesse modifiche non alterino l'impianto generale della viabilità di progetto e le finalità complessive del P.P..

Art. 26.

Disposizioni finali

Nel caso di eventuali discordanze tra gli elaborati del P.R.G., delle annesse “Previsioni urbanistiche del settore commerciale” e gli elaborati del P.P., prevalgono gli elaborati del presente piano attuativo.

Nel caso di eventuali difformità tra elaborati grafici ed elaborati normativi del P.P., prevalgono le norme scritte su quelle disegnate.

Art. 27.

Misure di salvaguardia

In conformità a quanto disposto dal terzo comma dell’art. 51 del T.U. approvato con D.P.R. n. 218 del 6 Marzo 1978, a decorrere dalla data di pubblicazione del P.P., ai sensi del secondo comma del medesimo articolo, il Sindaco adotta le misure di salvaguardia previste dall’articolo unico della L. n. 1902/1953 e successive modificazioni.

Gli immobili esistenti che alla data di adozione del presente P.P. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, nel rispetto delle destinazioni urbanistiche e dei parametri edilizi-urbanistici (volumetria, altezza massima, distacco dai confini, rapporto di copertura,ecc.).

Sommario

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1. Contenuti e campo di applicazione	2
Art. 2. Elaborati costitutivi del P.P.	2
Art. 3. Zonizzazione funzionale e destinazioni d'uso	3
TITOLO II. ATTUAZIONE.....	6
Art. 4. Modalità di attuazione	6
Art. 5. Richiesta di approvazione e contenuti del Progetto Norma	7
Art. 6. Proposta di convenzione	10
Art. 7. Formazione del Progetto Norma	11
Art. 8. Varianti.....	11
Art. 9. Istruttoria per l'esame dei progetti	12
Art. 10. Approvazione del Progetto Norma	13
TITOLO III. PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	14
Art. 11. Generalità	14
Art. 12. Aree del C.I.M. – <i>PN.1</i>	14
Art. 13. Servizi del C.I.M. (<i>S_{CIM}</i>) – <i>PN.2</i>	15
Art. 14. Centro direzionale (<i>Cd</i>) – <i>PN.3</i>	15
Art. 15. Strutture ricettive di servizio (<i>Sr</i>) – <i>PN.4</i>	16
Art. 16. Servizi commerciali (<i>Sc</i>) – <i>PN.5</i>	17
Art. 17. Parco attrezzato per lo sport e il tempo libero (<i>Pa</i>) – <i>PN.6</i>	18
Art. 18. Residenze esistenti (<i>Re</i>)	19
Art. 19. Parcheggi pubblici (<i>P</i>)	20
Art. 20. Viabilità	21
TITOLO IV. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E DISPOSIZIONI FINALI	22
Art. 21. Porticati, passi carrai, passi pedonali e strade coperte.....	22
Art. 22. Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici.....	22
Art. 23. Pertinenze e recinzioni	22
Art. 24. Opere impianti a rete	23
Art. 25. Prevalenza di norme per la realizzazione degli interventi.....	23
Art. 26. Disposizioni finali	24
Art. 27. Misure di salvaguardia	24