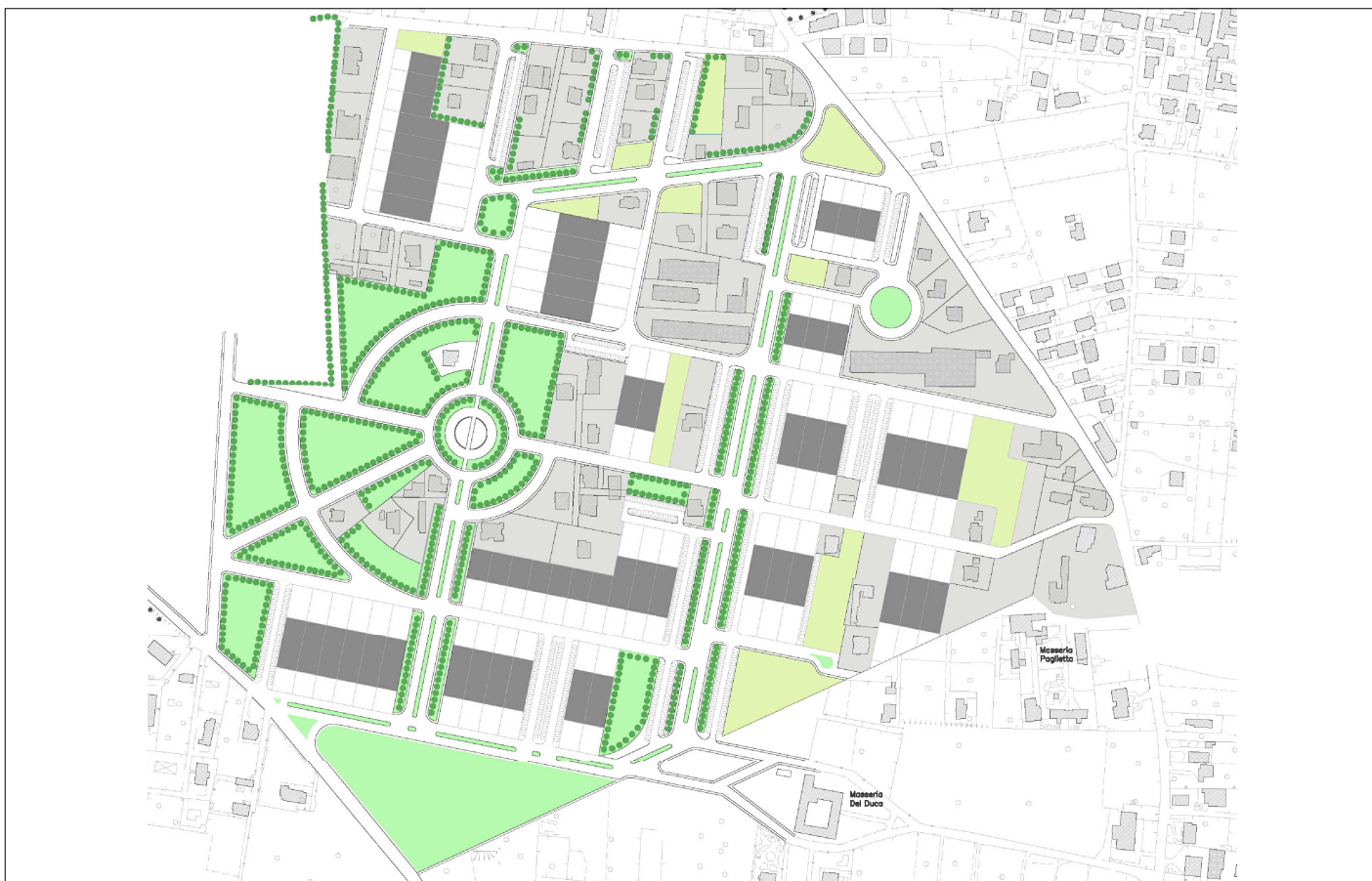


COMMITTENTE:



# COMUNE DI SOMMA VESUVIANA

## Piano per Insedimenti Produttivi via Pizzone Cassante



IL RESPONSABILE DEL POSIZIONE ORGANIZZATIVA, n.4:	FIRMA E TIMBRO:
R.U.P. : <b>arch. Filomena IOVINE</b>	
PROGETTISTI : <b>STUDIO CENNAMO S.a.s</b> arch. Giancarlo GRAZIANI arch. Filippo FRANGI	

DATA	EMISSIONE	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO
Maggio 2009				
Aggiornamento Marzo 2011				
Aggiornamento Ottobre 2011				

FASE D'INCARICO: <b>PROGETTO PRELIMINARE</b>	TIPO ELABORATO: <b>RELAZIONE</b>
OGGETTO ELABORATO: <b>NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE</b>	N° ELABORATO: <b>NTA.00.00.00</b>
NOME FILE : <b>NTA_-_NORME_TECNICHE_ATTUAZIONE</b>	ARCHIVIO: <b>SCALA -</b>

## Norme Tecniche di Attuazione

### TITOLO I NORME GENERALI

#### Finalità e riferimenti del Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica.

##### *Art.1*

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (qui di seguito indicato come PIP) disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'area destinata al completamento della zona produttiva **Pizzone Cassante nel territorio comunale di Somma Vesuviana.**

L'area è individuata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Somma Vesuviana approvato giusta delibera di adozione Consiglio Comunale n° 55/1975 e successivo decreto di approvazione del Presidente Giunta Regionale n° 4890/1983 come zona omogenea D3 (zone destinate ad impianti produttivi artigianali), articolo 16 bis delle norme tecniche di attuazione del PRG così come non modificato dalla "Variante al P.r.G. per la zona D2 in loc. via Colle" approvata giusta delibere di adozione Consiglio Comunale n.ri 49/1990 e 88/1990 e successiva delibera di approvazione Consiglio Provinciale n° 50/1993.

#### Norme di interpretazione

##### *Art.2*

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del PIP e di ogni altro atto che lo compone deve essere interpretata, nel dubbio, tenendo prioritariamente presenti i fini ed i riferimenti del PIP descritti e richiamati all'art.1.

##### *Art.3*

Fermo quanto previsto al precedente art.2 nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il PIP e le presenti norme, prevalgono quest'ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie prevalgono quelle in scala minore.

Fermo restando la perimetrazione dei comparti prevista dal PIP, qualora si riscontrasse nell'ambito della progettazione esecutiva una diversa consistenza della superficie territoriale rispetto a quella indicata nelle schede di comparto, quest'ultima dovrà essere automaticamente adeguata sulla base delle risultanze derivanti dalle misurazioni reali, unitamente ed in misura proporzionale ai parametri planivolumetrici contenuti nel piano attuativo.

**TITOLO II**  
**NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PIP**

**Art.4**

Costituiscono parte integrante del PIP i seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

Corografia generale

Stralcio del Piano Regolatore Generale

Stato Attuale - Catastale

Stato Attuale - Vincoli

Stato Attuale - Viabilità e rilievo fotografico

Rapporto ambientale

Elaborati di progetto:

Relazione illustrativa

Norme di attuazione

Inquadramento territoriale urbanistico nel P.r.G:

Planovolumetrico

Zonizzazione e suddivisione della superficie fondiaria

Sistema viario e della sosta

Schema della rete idrica e localizzazione degli impianti anticendio

Schema della rete fognaria

schema rete elettrica ed illuminazione

Tipo edilizio indicativo

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

Piano particellare di esproprio grafico

Piano particellare di esproprio descrittivo

Il PIP si attua tramite interventi unitari all'interno dei singoli comparti individuati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 870 del Codice Civile, nei grafici progettuali ed in particolare nella Tav. xy denominata "individuazione dei comparti".

L'area soggetta a PIP è suddivisa in 11 Comparti:

- Comparto A, St = 26.500,00 mq.
- Comparto B, St = 31.420,00 mq.
- Comparto C, St = 25.000,00 mq.
- Comparto D, St = 32.745,00 mq.
- Comparto E, St = 36.270,00 mq.
- Comparto F, St = 15.350,00 mq.

- Comparto G, St = 35.250,00 mq.
- Comparto H, St = 52.800,00 mq.
- Comparto I, St = 52.860,00 mq.
- Comparto L, St = 42.207,00 mq.
- Comparto M, St= 21.000,00 mq.

Tutti i comparti si attuano ai sensi della L.865/1971 e LR 16/2004 tramite il ricorso alle procedure espropriative previste dal D.P.R. 327/2001 - art. 20 comma 11, artt. 23 e 26 comma 11, con possibilità di attuazione diretta degli interventi da parte di privati aventi titolo, in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi per accedere all'assegnazione delle aree, previo convenzionamento

Le aree di proprietà comunale facenti parte del patrimonio disponibile che interessano i singoli comparti verranno assegnati direttamente ai soggetti attuatori individuati anche con procedura di evidenza pubblica sulla base dei valori fissati nel bilancio comunale.

#### *Art.5*

Il PIP ha la validità temporale di dieci anni.

I singoli permessi di costruire nell'ambito dei lotti individuati nei singoli comparti, potranno essere rilasciati solo previa esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativa cessione delle aree destinate a servizi, verde pubblico e/o parcheggi pubblici.

Le convenzioni relative a tutti i comparti dovranno prevedere forme di coordinamento temporale nella esecuzione delle opere di urbanizzazione sulla base dei contenuti del progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Le convenzioni dovranno altresì prevedere l'obbligo, a carico dei soggetti attuatori, della manutenzione delle aree destinate a verde pubblico e di connettività individuate dal piano attuativo.

### **TITOLO III**

#### **NORME APPLICABILI A TUTTE LE ZONE**

##### **Capo I**

#### Disposizioni generali

##### *Art. 6*

Oltre a quanto previsto dalle presenti norme, e naturalmente da quelle di legge, ogni singolo intervento dovrà essere conforme alle prescrizioni della vigente strumentazione urbanistica.

##### *Art. 7*

Le distanze, le altezze, i volumi, le superfici e ogni altro parametro o standards prescritto dalle presenti norme, sono stati determinati in coerenza ai criteri e le modalità previste dalla vigente strumentazione urbanistica.

Con riferimento alla planimetria generale delle previsioni ed ai singoli comparti il PIP definisce

le caratteristiche planivolumetriche ed organizzative degli interventi attraverso i seguenti vincoli, indici e parametri:

- a) campi di edificazione
- b) allineamenti
- c) altezza massima
- d) rapporto di copertura
- e) distacchi
- f) dotazione minima di spazi pubblici a standard
- g) infrastrutture viarie e percorsi differenziati.

L'indicazione dei vincoli, degli indici e dei parametri sopradescritti è specificata per ogni singolo comparto nella Tav. AP 03 02 00 denominata "specificazione di vincoli, indici e parametri dei singoli comparti" e nelle presenti norme facenti parte del PIP.

I campi di edificazione rappresentano la proiezione sulla quota del terreno dei limiti massimi di edificazione ricavati dagli allineamenti, dai distacchi e dalle prescrizioni normative riferite ai singoli comparti.

Le indicazioni del PIP, espresse attraverso la simbologia adottata nelle planimetrie generali e nelle norme di comparto, e riportate nelle rispettive legende, sono vincolanti per quanto riguarda:

- a) la perimetrazione dei comparti edificatori
- b) la localizzazione dei campi di edificazione determinati come sopra
- c) le destinazioni d'uso come definite nelle presenti norme
- d) i rapporti e parametri funzionali altimetrici, planivolumetrici degli interventi così come indicati nelle norme di comparto
- e) il tracciato della viabilità interna alla zona produttiva e dei percorsi ciclo-pedonali
- f) gli innesti sulla viabilità principale esterna al comparto produttivo
- g) la localizzazione degli accessi ai parcheggi ed ai singoli lotti minimi
- h) la localizzazione degli spazi pubblici e delle opere pubbliche

## Capo II

### Comparti edificatori e lotti

#### *Art. 8*

La cartografia del PIP suddivide le aree in esso ricomprese in 11 comparti funzionali.

I comparti sono altresì suddivisi in lotti. Tale suddivisione contenuta nel PIP non risulta vincolante, ma costituisce individuazione dei "lotti minimi di intervento" ove si proceda attraverso il rilascio di un unico titolo abilitativo per l'edificazione.

E' consentito l'accorpamento di più lotti in funzione di manifestate esigenze insediative.

### Capo III

#### Destinazioni d'uso e modalità di intervento

##### Art. 9

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei singoli comparti sono le seguenti:

- Insedimenti di tipo commerciale e/o direzionale e/o servizi di supporto alle attività produttive anche di tipo pubblico, in particolare:
  - commercio all'ingrosso, limitato a esercizi commerciali all'ingrosso e centri commerciali all'ingrosso
  - commercio al dettaglio, limitato a insediamenti di media distribuzione e relativi servizi di pertinenza, pubblici esercizi e relativi servizi di pertinenza, magazzini, esposizioni merceologiche
  - attività direzionali connesse alle attività produttive, quali società di servizi contabili e affini, società di pubblicità, di marketing e per studi di mercato, agenzie di mediazione, intermediazione e import-export, società di informatica, agenzie e società di formazione professionale, agenzie e società di consulenza, informazione, etc, studi professionali, servizi assicurativi e finanziari, uffici aperti al pubblico
  - servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server, etc
  - servizi rivolti agli addetti, quali mense, ambulatori medici, centri di ricerca, archivi etc
- Insedimenti produttivi di tipo artigianale e/o industriale ed in particolare:
  - artigianato ed industria di produzione di beni vari
  - artigianato di servizio
  - locali per uffici, spazi espositivi e locali di servizio connessi con l'attività produttiva.

Per ciascun lotto è permessa la realizzazione di un'abitazione per la custodia e la vigilanza dell'azienda con superficie lorda massima di mq.120.

#### Edilizia preesistente

##### Art. 10

Nell'intera area PIP sono presenti interventi preesistenti realizzati con o senza autorizzazioni di legittimità e/o con diverse destinazioni d'uso da quelle previste nel precedente articolo 9. Per ciascuno di questi lotti, così come individuati nelle planimetrie di dettaglio di progetto, i singoli proprietari sono tenuti a documentare il possesso dei requisiti di attuatore commerciale in uno dei settori individuati nel precedente comma.

L'amministrazione comunale stabilirà, all'interno dei bandi, che dovrà emanare per legge, la data di scadenza per l'accettazione della documentazione relativa al possesso dei requisiti, che può essere unica per tutti i comparti o differenziata tra i singoli comparti (a seconda delle modalità del bando di assegnazione dei lotti) e comunque anteriore alla data di emanazione del bando stesso.

La realizzazione di insediamenti commerciali e/o direzionali, laddove previste dal PIP, è comunque subordinata all'adeguamento delle dotazioni di standards urbanistici ai parametri minimi previsti dall'articolo 5 del DM 1444/68 con particolare riferimento al verde pubblico ed agli spazi a parcheggio pubblico.

Resta comunque esclusa la possibilità insediativa per le seguenti attività:

- attività ricomprese nelle categorie soggette alle procedure di V.I.A. ai sensi del normativa vigente;
- attività disciplinate dal DLgs 152/2006 e ss.mm.ii. parte IV;
- insediamento di attività insalubri (articolo 216 del T.U. della L.1265/1934 e dei DM 23.12.1976 e 29.3.1977 e 05.09.1994).

#### *Art. 11*

Eventuali integrazioni alla rete viaria a servizio dei lotti, interna ai singoli comparti esclusivamente ove presenti interventi preesistenti, rispetto a quanto previsto e riportata sulla relativa Tav. AP 05 0 00 del PIP, potranno essere effettuate a cura dei soggetti attuatori previa presentazione di un progetto di dettaglio di tale viabilità. Sono altresì soggette a specifica autorizzazione tutte le insegne, i cartelli e simili che verranno installati all'interno del PIP secondo il progetto di arredo dei singoli comparti che sarà presentato dai soggetti attuatori unitamente al progetto esecutivo degli interventi edilizi.

#### *Art. 12*

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza complessiva di ml. 3,00 misurata dal piano di campagna esterno al lotto. Esse potranno essere piene (murarie) per un massimo di ml. 2,00, sormontate per la rimanente altezza da ringhiera metallica e dovranno essere schermate da alberatura o siepi quando le stesse recinzioni confinano con gli spazi pubblici così come previsto dal piano attuativo.

#### *Art. 13*

Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla Legge n. 13/89 e dal DM 236/89 per quanto riguarda gli interventi edilizi, nonché quelle previste dal DPR 24.07.1996 n.503 per quanto riguarda le opere di urbanizzazione con particolare riferimento ai percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi pubblici.

#### *Art. 14*

Dovrà essere rispettata la normativa vigente per la riduzione del rischio idraulico con particolare riferimento al rapporto minimo di permeabilità previsto dalle norme nazionali e regionali in vigore.

#### *Art. 15*

All'interno del lotto edificatorio, senza che essi costituiscano volume o superficie coperta ai fini delle prescrizioni di cui all'art.7 delle presenti NTA, è consentita la realizzazione di volumi tecnici da adibire a cabine di trasformazione a servizio dell'insediamento di altezza esterna

complessiva non superiore a ml 3,00. Le dimensioni di tali manufatti dovranno essere limitate esclusivamente in funzione delle esigenze tecnologiche degli impianti.

#### **Capo IV**

##### Distanze dagli spazi pubblici

###### *Art. 16*

Fermo restando quanto prescritto in seguito per i singoli comparti è prescritta una distanza minima tra gli edifici e la viabilità pubblica non inferiore a ml.10,00; mentre la distanza minima degli edifici a tutela dell'abitato, dovrà essere uguale a ml10,00. La distanza dei fabbricati dagli altri spazi pubblici di verde e parcheggio non dovrà essere inferiore a ml.5,00 fatte salve maggiori limitazioni imposte dagli allineamenti prescrittivi individuati dal piano attuativo.

#### **Capo V**

##### Aree scoperte

###### *Art. 17*

La sistemazione delle aree scoperte deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

###### *Art. 18*

Le aree interne a ciascun lotto, che non siano destinate all'edificazione o che non vengano, ove prescritto e consentito, destinate a piazzali, devono essere sistemate a verde e piantumate e per esse devono essere previsti in sede progettuale particolari accorgimenti che ne impediscano usi impropri.

Le stesse norme valgono - in sede di approvazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione - per le aree scoperte esterne ai lotti, non destinate ad essere diversamente utilizzate.

###### *Art. 19*

I piazzali devono essere pavimentati ed adeguatamente alberati con le essenze di cui al successivo art.25, nel rispetto del disposto comunale regionale.

#### **Capo VI**

##### Attuazione opere di urbanizzazione

###### *Art. 20*

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità alle prescrizioni della cartografia del PIP e, ove non diversamente disposto, con le modalità esecutive prescritte dal capitolato tipo per i lavori stradali approvato dal Ministero Lavori Pubblici per le opere pubbliche e dalle norme comunali in vigore.

#### **Art. 21**

Nell'ambito dei comparti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale o in alternativa eseguite a totale carico dei privati proponenti a scomputo dei contributi previsti.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà redatto in maniera unitaria dall'Amministrazione comunale in conformità ai disposti di cui al DLgs 163/2006 e del proprio regolamento attuativo.

Le opere dovranno comunque essere realizzate antecedentemente o contemporaneamente ai singoli edifici secondo forme di coordinamento temporale disciplinate in sede di convenzione, garantendo la funzionalità unitaria del collegamento agli impianti a rete.

Le opere e gli impianti sopra menzionati dovranno essere ultimati prima della dichiarazione di agibilità dei singoli edifici e dovranno garantire l'accessibilità alla viabilità pubblica ed il completo collegamento ed allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti.

### **Capo VII**

#### Parcheggi

##### **Art.22**

Nelle nuove costruzioni e/o nei nuovi edifici, o all'interno di ciascun lotto, debbono essere realizzati parcheggi privati in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 2 della L. n.122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

I parcheggi di relazione e quelli integrativi a servizio degli insediamenti, se non previsti nel planivolumetrico, dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto di edificazione.

##### **Art.23**

Tutti i parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere realizzati in modo da garantire un facile accesso dei veicoli nonché la fluidità di manovra degli stessi; la distribuzione dei posti di parcheggio e degli spazi di manovra dovranno essere documentati graficamente anche negli allegati ai singoli titoli abilitativi.

##### **Art.24**

Tutte le aree destinate a parcheggio, pubblico o privato, dovranno essere pavimentate e convenientemente alberate con impiego di essenze arboree adeguate alla natura del suolo e della destinazione d'uso.

### **Capo VIII**

#### Verde di connettività urbana

##### **Art.25**

Nell'ambito della progettazione degli interventi edificatori dovrà essere prevista la realizzazione

di una cortina a verde di connettività urbana lungo le sedi viarie adeguatamente sistemate e piantumate con essenze arboree di cui al successivo art.26.

## Capo IX

### Essenze arboree

#### Art. 26

Nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico dovrà essere tenuto in considerazione la messa a dimora di idonee essenze arboree, che potranno essere scelte tra quelle di seguito indicate:

a) alberature stradali perimetrali con funzione di filtro:

- acer platanoides
- acer campestre
- tilia platyphyllos

b) alberature per aree a parcheggio:

- fraxinus ornus
- sophora japonica

c) alberi per aree a verde:

- cercis siliquastrum
- gleditzia triacanthos
- albizia julibrissin
- morus alba

## Capo X

### Requisiti costruttivi ed elementi di arredo

#### Art. 27

Le sistemazioni a terra, gli elementi di arredo fissi, nonché la scelta dei materiali da impiegare e dei sistemi costruttivi dovranno tendere ad una omogeneità estetica degli allestimenti esterni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi di sistemazione (verde di arredo) sulle aree al margine del comparto secondo le prescrizioni contenute negli artt.25 e 26.

Gli arredi esterni dovranno essere definiti all'interno del progetto complessivo e preventivamente concordati con l'Amministrazione.

## Capo XI

### Prescrizioni ambientali

#### Art. 28

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia dei singoli interventi edilizi che delle opere di

urbanizzazione dovranno essere rispettate le prescrizioni ed adottate le azioni di mitigazione contenute nella documentazione di riferimento allegata al PIP.

In particolare viene prescritto:

## **1 FASE DI CANTIERE**

Al fine di ridurre al minimo le interferenze tra la fase di cantiere ed il contesto degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti all'interno del quale ricade l'intervento, si definiscono le seguenti prescrizioni:

### **1.1 Sistema Aria**

#### *Emissione di polveri*

Tutte le lavorazioni dovranno essere svolte con modalità tali da limitare al minimo sollevamenti ed emissioni di polveri; dovranno comunque essere previsti adeguati sistemi di contenimento; in caso di necessità potranno essere effettuate bagnature del suolo e delle zone di lavoro.

#### *Emissioni sonore*

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia e dovranno essere rispettati i limiti per le emissioni sonore relativi alla Classe di appartenenza di cui al P.C.C.A. Per eventuali superamenti di tali limiti dovrà essere fatta richiesta di superamento in deroga.

#### *Emissioni in atmosfera*

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di emissioni derivanti dalla combustione e mantenuti sempre in condizioni di perfetta efficienza.

### **1.2 Sistema Acqua**

#### *Consumi idrici*

Considerato che anche in questa fase è previsto l'allacciamento alla rete e l'utilizzazione della risorsa idropotabile, non dovranno essere eseguite in loco le lavorazioni maggiormente idroesigenti come ad esempio la preparazione del calcestruzzo.

#### *Acque reflue*

Le acque reflue dai servizi igienici dovranno essere conferite alla fognatura esistente e da questa al depuratore.

### **1.3 Sistema suolo e sottosuolo**

#### *Sversamenti*

Se il cantiere prevede aree per il rifornimento di olii e carburanti e aree per la manutenzione ordinaria dei mezzi esse dovranno prevedere l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di cordoli di contenimento; i rifornimenti dovranno essere eseguiti alla presenza dell'operatore.

#### *Stoccaggio materiali*

Tutte le aree dedicate a tale scopo dovranno essere ricavate all'interno dell'area di cantiere, opportunamente delimitate, ed attrezzate per il contenimento dei materiali stoccati.

#### **1.4 Sistema Mobilità**

Gli accessi al cantiere dovranno essere realizzati in modo da non interferire con la viabilità principale della zona.

Gli automezzi in uscita dal cantiere dovranno garantire il totale contenimento di liquidi, olveri, detriti o altri tipi di perdite provenienti dal carico trasportato.

Per tutti gli automezzi in uscita dal cantiere è prescritto il lavaggio delle ruote e la completa imozione di fango o altro materiale depositato sulle stesse.

#### **1.5 Sistema Rifiuti**

##### *Rifiuti solidi*

I rifiuti solidi dovranno essere gestiti e smaltiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.L. 5.2.97, n.22 e ss.mm.ii.), favorendo il recupero ed il riciclaggio degli stessi.

#### **1.6 Salute**

In aggiunta a quanto sopra si fa presente che in relazione ai rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, come richiesto dalla legge, deve essere prevista la redazione di un apposito piano di sicurezza, che sarà redatto conformemente all'art 11 del DL 528/99 decreto di modifica al DL 494/96 e alle linee guida della Regione Toscana.

### **2 FASE DI ESERCIZIO**

Viene prescritto l'adeguamento delle infrastrutture attualmente esistenti legate al fabbisogno di acqua potabile, gas ed energia elettrica.

#### **2.1 Sistema aria**

##### *Inquinamento atmosferico*

In relazione alla criticità correlata al sistema aria, in particolare al materiale particolato fine PM10, si prescrive che le attività produttive da insediare devono:

- applicare le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento delle emissioni;
- rispettare gli eventuali limiti restrittivi in sede di autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi della Parte V del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii.;
- adottare tecnologie pulite;

##### *Inquinamento luminoso*

Deve essere rispettato quanto disposto dalla normativa in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso in conformità delle norme in vigore.

##### *Inquinamento acustico*

Gli interventi devono essere realizzati in conformità con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Cascina approvato con DCC n.42 del 08.07.2004 e successivamente modificato con DCC n.62 del 28.09.2006, verso il quale si rimanda per quel che concerne le specifiche prescrizioni/interventi di risanamento, nonché per il Piano di Risanamento acustico.

Nell'ambito dell'attuazione dei singoli interventi i richiedenti il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione sono tenuti ad ottemperare a quanto disposto dalla L 447/95 "Legge quadro

sull'inquinamento acustico" e ss.mm.ii. relative alla predisposizione della relazione previsionale di impatto acustico.

## **2.2 Sistema acqua**

### *Risparmio idrico*

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche prevedendo:

- La realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- La realizzazione di sistemi di captazione e accumulo di acqua piovana per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti il fabbricato e di collettamento differenziati per le acque piovane non captate e le acque reflue;
- Il recupero e reimpiego, per gli usi non potabili, delle acque reflue derivanti dalle attività che si insedieranno, secondo i criteri definiti dalla vigente normativa tecnica attuativa;
- La realizzazione delle fognature in modo da garantire che fenomeni di rigurgito non provochino allagamenti in accordo con il gestore del servizio idrico integrato;
- L'uso nei servizi di adeguate apparecchiature per il risparmio idrico.

14

In caso di insediamento di attività produttive che comportino forti consumi idrici, che potrebbero richiedere prelievi delle acque di falda in grado di ridurre significativamente la risorsa, e determinare l'immissione di grandi quantitativi di reflui nelle acque superficiali, dovranno essere redatti specifici studi di valutazione ambientale che dimostrino la sostenibilità ambientale dell'opera da realizzare.

### *Rete acquedotto, Rete fognatura e Servizio depurativo*

Deve essere previsto l'adeguamento delle infrastrutture relative alla rete acquedotto, fognatura.

I reflui devono essere collettati al sistema fognario e depurati.

Nel caso che le attività in insediamento producano reflui qualitativamente diversi da quelli civili, deve essere prevista la realizzazione di sistemi di depurazione ad hoc.

### *Acque sotterranee*

La realizzazione di nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica deve rispettare quanto contenuto nella normativa di cui al RD n.1775 dell'11 dicembre 1933 ed è subordinata, considerato lo sfruttamento delle falde derivante dagli emungimenti per uso industriale in atto nella zona, a opportuni studi tesi ad accertare l'attuale grado di sfruttamento delle falde stesse e verificare la possibilità di ulteriori prelievi senza riduzione significativa e irreversibile della risorsa.

## 2.3 Sistema suolo

### *Pericolosità Geologica*

Pericolosità geomorfologia: **pericolosità media**

Pericolosità idraulica: **pericolosità elevata**

Pericolosità idrogeologica: **pericolosità media-bassa**

### *Fattibilità Geologica*

**Classe di fattibilità F.3, fattibilità condizionata.**

La realizzazione degli interventi previsti dal PA dovrà rispettare le seguenti condizioni a carattere prescrittivo: esecuzione di una parametrizzazione geotecnica in funzione della tipologia dei fabbricati utilizzando le indagini geologico-tecniche a livello di area complessiva, già eseguite.

### *Reticolo idraulico*

Considerata la criticità correlata alla messa in sicurezza idraulica si prescrive l'esecuzione delle seguenti opere per la messa in sicurezza idraulica:

- contenimento dell'impermeabilizzazione e realizzazione di almeno il 25% di superficie drenante secondo quanto disposti dalle normative in vigore. Ai fini di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo saranno adottate misure atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, in particolare attraverso l'uso di materiale drenante, per la realizzazione delle pavimentazioni dei marciapiedi e delle aree a parcheggio, e tramite la sistemazione a verde della superficie permeabile di pertinenza degli edifici;
- innalzamento del piano di imposta degli edifici di 30cm rispetto alla viabilità esistente. Tale dislivello sarà recuperato negli accessi con rampe aventi pendenza massima 8%, al fine della sicurezza degli edifici circostanti, gli scarichi perimetrali dovranno essere opportunamente dimensionati per poter contenere lo scarico dalle superfici inclinate, ancorché realizzate con pavimentazione drenante;
- realizzazione di un impianto di trattamento di acque di prima pioggia con relativo serbatoio di stoccaggio ai fini irrigui e sversamento delle acque non trattate direttamente nella fognatura mista.

## 2.4 Sistema natura e paesaggio

Al fine di rispettare eventuali indicazioni contenute nelle norme di salvaguardia del paesaggio, le

caratteristiche tipologiche da adottate in fase di progettazione esecutiva devono risultare adeguate alla configurazione planimetrica e planivolumetrica e coerenti col tessuto urbano esistente e con la tipologia degli edifici circostanti. A tal proposito si prevede, tra l'altro, l'utilizzo di materiali, di essenze arboree e comunque di piantumazioni a filari volte a mitigare l'inserimento dell'intervento nel contesto.

## 2.5 Sistema energia

Devono essere adottate soluzioni che consentano la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica con tendenza a raggiungere le caratteristiche di edificio passivo dandone esplicitamente le ragioni tecnico-economiche nel caso non sia possibile raggiungere tale caratteristica.

Ciascun progetto di ogni singolo edificio dipenderà da un propedeutico “progetto energetico dell’edificio” che adotti, insieme alle soluzioni architettoniche di integrazione con il contesto, materiali, componenti e tecnologie per la costituzione “efficiente” dell’involucro edilizio e tecniche di controllo degli apporti termici nell’involucro stesso mediante apposita impiantistica. In dettaglio:

- l’intero involucro edilizio (intendendo con ciò le chiusure verticali e orizzontali verso l’esterno indipendentemente dalla struttura statica) dovrà essere realizzato con materiali aventi caratteristiche di isolamento in grado di raggiungere il livello prestazionale richiesto e con proprietà certificata in opera;
- l’intera superficie dello stesso involucro edilizio dovrà garantire prestazioni di inerzia termica adeguata al relativo livello prestazionale prescelto in relazione alla frequenza spazio-temporale di uso dei locali e pertanto si dovrà scegliere materiali con valori relativi alla densità e al calore specifico accertata con certificazioni rilasciate da istituti accreditati dall’Unione Europea;
- si dovranno adottare soluzioni progettuali che privilegino il massimo utilizzo della illuminazione naturale;
- si studieranno gli indici prestazionali adeguati inerenti l’ombreggiamento estivo e l’irraggiamento invernale per mitigare/utilizzare gli effetti relativi;
- dovranno essere individuati sistemi per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti che tengono conto della utilizzazione di energie alternative quali la captazione di energia solare, utilizzandone gli apporti attivi e passivi, e/o l’energia proveniente dal sottosuolo prelevata mediante scambiatori interrati in profondità, prevedendo un “affiancamento integrativo” con i tradizionali combustibili;
- la progettazione degli impianti di distribuzione interna seguirà le scelte impiantistiche legate alla produzione del calore e del fresco valutando la opportunità di utilizzare fra le varie soluzioni (radiatori, solai termoattivi, ecc.) quella più confacente in relazione anche al benessere ambientale e all’eventuale fenomeno della stratificazione dell’aria nell’ambiente. Comunque dovrà prevedere singole termoregolazioni e precisi sistemi di contabilizzazione;
- dovranno essere adottate modalità esecutive impiantistiche e utilizzate apparecchiature certificate in grado di assicurare al sistema la massima efficienza termica e rendimento di produzione;
- si dovrà provvedere al recupero del calore proveniente dalla ventilazione degli ambienti;

- alla produzione di acqua calda sanitaria si dovrà provvedere o utilizzando il calore proveniente dall'impianto di aspirazione forzata dell'aria dagli ambienti per la ventilazione oppure con il ricorso agli impianti solari termici;
- nel periodo estivo l'impianto di ventilazione dovrà automaticamente procedere all'ideale raffrescamento degli ambienti;
- dovrà essere redatta la certificazione energetica di ogni edificio;
- dovrà essere previsto l'utilizzo di lampadine a basso consumo.

## **2.6 Sistema rifiuti**

### *Produzione pro capite e raccolta differenziata*

Per incentivare la raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti con particolare attenzione al recupero di carta, organico ed imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei, al fine di osservare i parametri comunitari in materia, gli insediamenti devono essere dotati di adeguato sistema per la raccolta dei rifiuti.

Per gli interventi di trasformazione che producono rifiuti speciali devono essere individuate specifiche modalità di smaltimento/recupero, commisurati agli indirizzi fissati dalla normativa vigente in materia.

## **2.7 Sistema mobilità**

Per la fattibilità dell'intervento è necessaria la realizzazione dell'ampliamento della viabilità comunale e/o provinciale al contorno dell'area e la nuova viabilità interna all'area sia relativa a quella per il traffico pesante di larghezza carreggiata mt. 24 sia a quella delimitante i comparti di careggiata pari a mt 12 così come individuata nel progetto esecutivo delle infrastrutture primarie di iniziativa pubblica.

Secondo il principio della mobilità sostenibile è prevista la realizzazione dei seguenti interventi: pista ciclo-pedonale lungo il nuovo asse principale interno, azioni per la fluidità del traffico, sistema infrastrutturale efficiente dotato di opportuni parcheggi e barriere di verde, limitazioni, ecc.

## **2.9 Monitoraggio**

Le maggiori criticità rilevate riguardano i sistemi aria, acqua e energia per i quali si rilevano esigenze di monitoraggio da accertare e definire successivamente, in base alle specifiche attività produttive che si insedieranno.

## **TITOLO IV**

### **NORME DI CARATTERE SPECIFICO RIFERITE AI COMPARTI**

#### *Art. 29*

I parametri quantitativi dei singoli lotti sono riportati nelle seguenti Tabelle, una per ogni comparto:

**COMPARTO A**

COMPARTO - A -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUPERFICIE COPERTA	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	2.398,00	413,00	6 ML	2.478,00	A.P.
2	E.P.I.	1.570,00	539,60	6 ML	3.238,00	A.P.
3	E.P.I.	1.657,00	573,00	5,50 ML	3.200,00	A.P.
4	E.P.I.	1.379,00	174,24	4,50 ML	766,66	A.P.
5	E.P.I.	1.073,00	140,70	5,30 ML	744,00	A.P.
6	E.P.I.	1.866,00	156,00	6 ML	936,00	A.P.
7	V.S.P.	927,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
8	V.S.P.	927,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
9	V.S.P.	927,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
10	V.D.G.	2.001,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
11	V.D.G.	2.001,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
12	V.D.G.	2.001,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
13	V.D.G.	2.001,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
14	V.D.G.	2.001,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
15		950,00				<b>ISOLA A</b>

**COMPARTO B**

COMPARTO - B -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	1.150,00	313,00	5 ML	1.565,00	A.P.
2	E.P.I.	1.318,00	203,00	6 ML	1.218,00	A.P.
3	E.P.I.	1.125,00	109,00	3 ML	327,00	A.P.
4	E.P.I.	892,00	175,80	6 ML	1.042,80	A.P.
5	E.P.I.	1.638,00	199,30	6 ML	1.195,80	A.P.
6	E.P.I.	1.474,00	235,90	4 ML	943,60	A.P.
7	E.P.I.	944,00	288,50	3 ML	865,50	A.P.
8	E.P.I.	1.092,00	240,60	9 ML	2.165,40	A.P.
9	E.P.I.	1.086,00	101,40	3 ML	304,20	A.P.
10	E.P.I.	1.108,00	163,60	6 ML	981,16	A.P.
11	E.P.I.	1.270,00	314,00	8 ML	2.587,00	A.P.
12	E.P.I.	2.363,00	168,56	6 ML	1.011,36	A.P.
13	E.P.I.	2.488,00	244,00	6 ML	1465,50	A.P.
14	E.P.I.	826,00	118,60	6 ML	711,16	A.P.
15		581,00				V.C.
16		840,00				C.T.
17		2.042,00				A.I.C.

**COMPARTO C**

COMPARTO - C -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	432,00	183,25	10 ML	1.832,50	A.P.
2	E.P.I.	434,00	109,25	3 ML	327,75	A.P.
3	E.P.I.	805,00	165,62	3,50 ML	579,67	A.P.
4	E.P.I.	1.146,00	285,00	6,50 ML	1.852,00	A.P.
5	E.P.I.	552,00	219,00	6 ML	1.314,00	A.P.
6	E.P.I.	626,00	50,50	3 ML	151,50	A.P.
7	E.P.I.	1.122,00	210,30	8 ML	1.682,40	A.P.
8		15.076,00				A.I.C.
9		1.015,00				A.I.C.

**COMPARTO D**

COMPARTO - D -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	1.400,00	187,30	6 ML	1.123,80	A.P.
2	E.P.I.	1.525,00	433,40	6 ML	2.600,40	A.P.
3	E.P.I.	1.556,00	241,60	6 ML	1.450,00	A.P.
4	E.P.I.	1.560,00	241,50	6 ML	1.450,00	A.P.
5	E.P.I.	2.238,00	1.194,75	5 ML	5.958,75	A.P.
6	E.P.I.	2.068,00	628,75	5 ML	3.143,75	A.P.
7	E.M.I.	2.011,00	361,37	5 ML	1.806,85	C.I.
8	E.M.I.	3.814,00	1.571,60	5 ML	7.858,00	C.I.
9	V.D.G.	2.315,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
10	V.D.G.	2.315,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
11	V.D.G.	2.315,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
12	V.D.G.	2.315,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
13	V.D.G.	2.315,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
14		1.065,00				C.T.
15		875,00				ISOLA D

**COMPARTO E**

COMPARTO - E -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	1.177,00	241,80	6 ML	1.451,00	A.P.
2	E.P.I.	1.358,00	150,50	6 ML	903,00	A.P.
3	E.P.I.	1.453,00	220,70	6 ML	1.324,20	A.P.
4	E.P.I.	1.629,00	206,00	9 ML	1.854,00	A.P.
5	E.P.I.	11.377,00	3.581,40	8 ML	28.521,4	A.P.
6	V.D.P.	1.479,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
7	V.D.P.	1.479,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
8	V.D.P.	1.479,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
9	V.D.P.	1.479,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.

10	V.D.P.	1.479,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
11	V.D.P.	1.479,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
12		980,00				C.T.

### COMPARTO F

COMPARTO - F -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	1.689,00	275,70	7 ML	1.930,00	A.P.
2	E.P.I.	2.535,00	476,50	10 ML	4.765,00	A.P.
3	E.P.I.	1.219,00	191,00	6 ML	1.146,00	A.P.
4	E.P.I.	1.620,00	269,56	7,50 ML	2.021,70	A.P.
5	V.D.G.	2.207,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
6	V.D.G.	2.207,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
7		1.268,00				ISOLA F
8		2.207,00				S.S.

### COMPARTO G

COMPARTO - G -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	859,00	86,90	3 ML	260,70	A.P.
2	E.P.I.	1.493,00	238,70	7,70 ML	1.843,80	A.P.
3	E.P.I.	2.000,00	422,60	3 ML	1.267,80	A.P.
4	E.P.I.	800,00	143,70	6 ML	862,20	A.P.
5	E.P.I.	1.413,00	452,50	4 ML	1.823,40	A.P.
6	E.P.I.	1.454,00	184,10	3 ML	552,30	A.P.
7		1.447,00				S.S.
8	V.D.G.	2.424,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
9	V.D.G.	2.424,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
10	V.D.G.	2.424,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
11	V.D.G.	2.424,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
12	V.D.G.	2.424,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
13	V.D.G.	2.424,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
14	V.D.G.	2.424,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
15		5.074,00				C.T.

### COMPARTO H

COMPARTO - H -						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	1.174,00	137,60	6 ML	826,20	A.P.
2	E.P.I.	1.333,00	285,30	5,50 ML	1.575,90	A.P.
3	E.P.I.	1.741,00	219,00	6 ML	1.314,00	A.P.

4	E.P.I.	1.375,00	228,30	6 ML	1.370,00	A.P.
5	E.P.I.	677,00	225,00	3 ML	675,00	A.P.
6		5.765,00				V.C.
7		6.783,00				V.C.
8		3.066,00				V.C.
9		2.603,00				V.C.
10		3.832,00				V.C.
11	V.D.G.	2.105,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
12	V.D.G.	2.105,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
13	V.D.G.	2.105,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
14	V.D.G.	2.105,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
15	V.D.G.	2.105,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
16	V.D.G.	2.105,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.

## COMPARTO I

COMPARTO – I –						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	2.784,00	347,60	15 ML	5.214,00	A.P.
2	E.P.I.	2.516,00	211,80	6 ML	1.270,80	A.P.
3	E.P.I.	2.103,00	215,90	6 ML	1.295,40	A.P.
4	E.P.I.	826,00	324,60	10 ML	3.246,00	A.P.
5	E.P.I.	676,00	322,40	10 ML	3.224,00	A.P.
6	E.P.I.	1.295,00	285,90	6 ML	1.710,00	A.P.
7	E.P.I.	1.107,00	214,77	9,40 ML	2.020,26	A.P.
8		1.314,00				V.C.
9	V.S.P.	1.200,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
10	V.S.P.	1.200,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
11	V.S.P.	1.200,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
12	V.S.P.	1.200,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
13	V.S.P.	1.200,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
14	V.S.P.	1.200,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
15	V.S.P.	1.200,00	600,00	6 ML	3.600,00	C.D.
16	V.D.G.	2.219,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
17	V.D.G.	2.219,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
18	V.D.G.	2.219,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
19	V.D.G.	2.107,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
20	V.D.G.	2.107,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
21	V.D.G.	2.107,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
22	V.D.G.	2.107,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
23	V.D.G.	2.107,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
24	V.D.G.	2.107,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
25		3.654,00				V.C.

## COMPARTO L

COMPARTO – L –						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1	E.P.I.	572,00	219,20	6 ML	1.315,20	A.P.

2	E.P.I.	1.143,00	236,90	5,50 ML	1.303,80	A.P.
3	E.P.I.	2.826,00	385,50	3 ML	1.156,50	A.P.
4	E.P.I.	1.132,00	255,70	6 ML	1534,20	A.P.
5	V.D.G.	2.420,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
6	V.D.G.	2.420,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
7	V.D.G.	2.420,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
8	V.S.G.	2.396,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
9	V.D.G.	2.160,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
10	V.D.G.	1.900,00	1.000,00	6 ML	6.000,00	C.I.
11		3.904,00				C.T.
12		4.910,00				ISOLA E
13		4.030,00				S.S.
14	E.P.I.	7.180,00	1.880,00	5,50 ML	10.340	A.P.

## COMPARTO M

COMPARTO – M –						
LOTTO	TIPO	SUP. LOTTO	SUP. COP	H. MAX	VOLUME	DEST. USO
1		21.000,00				A.I.C.

## TITOLO V

### PRESCRIZIONI PER LE SINGOLE SOTTOZONE

#### Verde Pubblico

##### Art. 30

Destinazione d'uso ammesse: aree a verde pubblico di arredo e di tutela.

Interventi ammessi: alberature, percorsi pedonali, arredo urbano, impianti.

Possono trovare collocazione nell'ambito di tali spazi elementi strettamente correlati alle opere di urbanizzazione, casse volano etc.

Le essenze arboree dovranno essere tipiche della zona secondo le indicazioni contenute nell'art. 25 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Attrezzature tecnologiche

##### Art. 31

Destinazioni d'uso: impianti pubblici, cabine ENEL, TELECOM, cabine gasdotto. Interventi ammessi: manufatti, impianti tecnologici e servizi necessari al funzionamento delle reti tecnologiche primarie.

Ogni tipo di intervento dovrà garantire la previsione di una cortina a verde, composta da siepi ed alberature, di separazione delle sedi stradali e delle altre destinazioni di zona.