

TITOLO I
CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 Individuazione e consistenza dell'area

La superficie totale dell'area di intervento comprensiva delle aree destinate alla viabilità è di mq 105643 di comparto ai quali vanno aggiunti mq 1172 fuori comparto, ma di proprietà, con destinazione Zona industriale di completamento D1, per un totale di mq 106815. Si chiede ripermimetrazione del comparto di P.P. contestuale al suo rilascio secondo il testo dell'Art. della Legge

E' data attuazione secondo le previsioni delle tavole di progetto e nel rispetto delle presenti norme.

Art. 2 Elaborati del Piano

- Rilievo Planimetrico e Altimetrico
- Stralcio di P.R.G. - Corografia
- Documentazione catastale
- Profili e sezioni
- Documentazione fotografica
- Zonizzazione dell'area
- Indicazione Tipologia Insediativa
- Rete Elettrica, Acqua, Gas, Telecom
- Rete Fognatura
- Relazione Illustrativa e Previsione di spesa
- Convenzione
- Norme tecniche di attuazione

TITOLO II
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 Descrizione degli indici

L'edificazione nelle aree del presente P.P. è regolata dai seguenti Indici:

UT indice di Utilizzazione Territoriale – rappresenta il rapporto massimo consentito fra la Superficie Utile del o dei fabbricati (SU) e la Superficie Territoriale (ST);

S2 superficie per opere di urbanizzazione secondaria –comprende le aree destinate a:

servizi prescolastici;

scuola dell'obbligo;

servizi di interesse comune;

verde pubblico;

aree di parcheggio eccedenti quelle a diretto servizio dell'insediamento;

il P.R.G. stabilisce il valore minimo che assume questo parametro per le diverse zone urbanistiche o per singole aree normative;

VL indice di Visuale Libera - rappresenta il rapporto minimo che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai cigli stradali, dal vertice dei fronti prospicienti di altri edifici o dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza (HF) delle fronti medesime;

Q rapporto di copertura – rappresenta il rapporto massimo ammesso fra la superficie coperta e la superficie fondiaria;

P parcheggi - rappresenta le aree di sosta e manovra dei veicoli, da reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune per ciascuno insediamento secondo le Norme di Piano e dai sensi delle leggi vigenti in rapporto alla superficie teorica realizzabile;

TITOLO III AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Art. 4 Comparti di attuazione

Al Piano è data attuazione per comparti che sono da considerarsi superficie minima dell'intervento edilizio.

I comparti sono individuati in A – B

Il comparto di attuazione può essere costituito da una o più unità (sub-comparti).

All'interno del comparto sono possibili spostamenti di S.U. tra gli edifici nel rispetto però della U.T. massima di comparto e nel rispetto dei parametri indicati nel successivo Art. 5 delle presenti Norme.

Art. 5 Individuazione dei sub-comparti

Comparto A: ad esclusione del sub-comparto n° 7 destinato ad uffici e/o residenza, i sub-comparti sono destinati a uso P3.

Comparto B: sub-comparto 1 è destinato a uso P3 e C3.

- La capacità edificatoria complessiva dell'intervento, pari a 48.066 mq di S.U., è definita all'interno del Piano nel seguente modo:

all'interno del lotto A sono individuati n° 7 sub – comparti per una S.U. complessiva di 46.306 mq così definiti:

sub – comparto 1/2/3/4/5 = edificio industriale

sub – comparto 6 = edificio industriale

sub – comparto 7 = palazzina uffici

- Nel lotto B la capacità edificatoria è univocamente determinata nella misura di mq 1.760 di S.U.

Non è ammesso il trasferimento di S.U. tra i lotti A e B; è consentito lo sostamento di quote di S.U. tra i sub – comparti 1/2/3/4/5/6/7 in ordine alle sole esigenze di tipo tecnico impiantistico (layout di produzione etc. etc.)

Art. 6 Altezza degli edifici

Gli edifici dovranno rispettare le altezze indicate nelle tavole di progetto e comunque dovranno rispettare il rapporto di VL nel distacco dai confini di proprietà.

Art. 7 Distanza fra gli edifici

All'interno del comparto la distanza degli edifici e i confini di proprietà, di zona, di viabilità, degli spazi pubblici, le costruzioni circostanti, è quella indicata nelle tavole di progetto. Le suddette distanze sono suscettibili di modifiche solamente in ordine ad eventuali esigenze di tipo tecnico impiantistico e di produzione (modifiche e adeguamenti dei layout di produzione ecc. ecc.), nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G. e tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- 1) lungo i lati del comparto verso i confini di altri lotti e verso aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, il distacco minimo dovrà essere pari al rapporto di VL;
- 2) La distanza dell'edificazione dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi dei fabbricati è di ml 8.

Verso la strada Provinciale di Traversetolo la distanza non potrà essere inferiore a quella stabilita dalle N.T.A. vigenti del P.R.G.

3) Nel comparto B, la distanza dai confini di zona e di proprietà, verso il lato nord in confine con zona industriale esistente D1, è stata rispettata, in quanto l'attuale N.T.A. del P.R.G. vigente la prevede. Nel caso che le zone D1 e D2 si configurano come zone omogenee, tale distanza, nel caso che la proprietà dei due lotti sia la stessa, potrà essere abolita e si permetterà l'ampliamento dell'edificio esistente sul lotto limitrofo senza costituire variante al P.P.

TITOLO IV INDICAZIONI PROGETTUALI

Art. 8 Caratteristiche architettoniche

Le caratteristiche costruttive/estetiche dell'edificio dovranno tenere conto di una uniformità dei materiali delle facciate, anche in caso di Concessioni Edilizie successive, pertanto i parametri costruttivi di volta in volta usati dovranno essere gli stessi e nello specifico: omogeneità nelle altezze, dei materiali di facciata quali pannellature di tamponamento, strutture portanti, linee di gronda, ed in oltre si dovranno usare le stesse tipologie per le finestrate, vetrate, portoni ed il medesimo colore sulle facciate al fine di vederne rafforzato il carattere unitario.

Si lascia invece libertà di espressione architettonica nella definizione dei singoli edifici nel rispetto però di una lettura di unitarietà.

Art. 9 Recinzioni

Il progetto di recinzione dei comparti industriali dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta di concessione. Le recinzioni potranno essere realizzate sia con muro pieno, sia in ferro a disegno semplice verso i lati prospicienti le strade interne o gli spazi pubblici, mentre verso i confini esterni potrà essere con

muretto o travi in calcestruzzo su plinti isolati e rete metallica sovrastante. L'altezza non dovrà essere superiore a m 1.80.

TITOLO V SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art. 10 Zone

Il Piano prevede la suddivisione del territorio nelle seguenti zone:

- a) zona destinata alla viabilità
- b) zone destinate agli insediamenti industriali
- c) zone per attrezzature di interesse collettivo.

Art.11 Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- strade veicolari
- marciapiedi
- parcheggi auto, moto, autoarticolati

tali zone sono dimensionate e realizzate come previsto dai grafici di progetto e descritte nel preventivo di spesa.

Art. 12 Zone destinate agli insediamenti industriali

Nei comparti A e B è consentito l'insediamento di edifici produttivi, uffici, residenza pertinenziale. Nel comparto B è anche consentito l'artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita.

Sono vietati gli insediamenti di attività produttive che non siano provviste degli impianti necessari a garantire, sia all'interno dell'ambiente di lavoro sia all'esterno,

la eliminazione di effetti comunque nocivi alla salute dei cittadini e alla agricoltura. Per tal senso le industrie dovranno provvedere se necessario, con impianti adeguati realizzati autonomamente per singole aziende o in associato, al trattamento dei reflui industriali, mentre per i reflui organici è consentita l'immissione diretta nella fognatura comunale. L'immissione delle acque di risulta dal trattamento dei reflui industriali nella rete, sarà consentita se tali acque avranno le caratteristiche previste dalla legislazione vigente in materia.

Art. 13 Zone per attrezzature S2

In tali zone è consentita la realizzazione di strutture finalizzate alla risoluzione di esigenze sociali che l'Amministrazione Comunale riterrà più opportune o il mantenimento a verde della zona.

TITOLO VI

MITIGAZIONE ALL'IMPATTO AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

Art. 14 Prescrizioni

Relativamente alla mitigazione dell'impatto del nuovo edificio, sarà cura del soggetto attuatore dell'intervento proporre quegli elementi necessari ad ottenere un buon inserimento del nuovo costruito nel paesaggio che lo ospita. A tale fine verranno adottati accorgimenti vegetazionali per le sistemazioni perimetrali:

- sulla via Traversetolo dovranno essere messi a dimora filari di pioppi cipressini (in parte già esistenti) e da siepi miste arboree arbustive con specie autoctone coperte di impianti di irrigazione goccia a goccia;
- sul lato nord-est siepi alte arboree arbustive di pioppi e salici;

- sul lato sud si dovrà realizzare una sistemazione del terreno, finalizzata ad un raccordo dei nuovi livelli (percorso carrabile e piano di campagna), con l'inserimento di una macchia arborea coperta da impianti di irrigazione goccia a goccia.