

## PREMESSA

L'area in oggetto, classificata nel PRG vigente come sottozona DC e come sottozona DPI/IA in quello adottato, è destinata dal piano a soddisfare le esigenze di sviluppo delle attività produttive di tipo industriale e artigianale.

Tutte le opere da realizzare nella zona debbono conformarsi alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle tavole del piano e nelle seguenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'intero comparto è articolato in tre ambiti distinti regolamentati dal presente piano:

- di proprietà pubblica;
- di proprietà privata (non soggetto ad esproprio) da attuarsi con titolo abilitativo convenzionato;
- di proprietà privata (non soggetto ad esproprio) destinato a verde privato.

Le aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento sono acquisite:

- mediante cessione bonaria o espropriazione per la totalità delle aree comprese nella delimitazione del P.I.P.;
- mediante imposizione di servitù di passaggio di impianti per pubblica utilità sulle aree esterne alla zona DC o per cessione bonaria.

Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti sono di norma realizzati dal Comune sulla base di progetti esecutivi in conformità alle previsioni del Piano.

Alcune attrezzature tecnologiche potranno essere realizzate o completate dagli Enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM) sulla base di progetti redatti in conformità alle norme del presente piano ed alle precisazioni contenute nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione predisposti dal Comune.



Alle imprese ammesse ad insediarsi nelle aree del Piano saranno assegnati spazi aventi caratteristiche e superficie commisurate alle loro esigenze, tenendo anche conto del livello di densità prevista.

A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di medio periodo delle imprese.

Le imprese che intendono usufruire delle aree di piano sono pertanto tenute ad allegare, alla domanda di insediamento indirizzata al Comune, tutti gli elementi utili concernenti la propria attività e le previsioni di sviluppo della stessa.

All'atto della cessione della proprietà dell'area tra il Comune e l'acquirente, sarà stipulata una convenzione per atto pubblico, con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente, i termini di inizio e di ultimazione degli edifici, le sanzioni per la inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione, il corrispettivo della cessione e quanto altro il comune riterrà opportuno ai fini della regolazione delle attività previste dal piano.

Il Comune, con propria delibera, adotterà uno schema di convenzione tipo in cui verranno stabiliti i criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione, nonché le ipotesi in cui tale inosservanza comporti la revoca della cessione.

La vendita delle aree destinate ad insediamenti produttivi comprese nel Piano sarà fatta ad imprese artigianali, industriali, commerciali regolarmente iscritte alla C.C.I.A.

La vendita delle aree destinate ad insediamenti terziari ed a servizi previste nel Piano sarà fatta a soggetti abilitati all'esercizio delle attività direzionali, commerciali, ricettive, associative e di servizio indicate nelle presenti norme.

Il complesso dei criteri cui dovrà attenersi il Comune in sede di esame delle domande di cessione delle aree saranno fissati in apposito regolamento.

Al fine di promuovere la capacità organizzativa, attraverso forme associative, delle imprese artigiane operanti nell'area e di favorire il formarsi di una domanda insediativa aggregata, i richiedenti, inseriti utilmente in graduatoria, dovranno costituirsi o essere già costituiti in consorzi i quali provvederanno al coordinamento degli interventi e alla realizzazione delle opere all'interno delle Unità Minime d'Intervento.

## NORME GENERALI DI ZONA

Le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle di attività per la produzione di beni e servizi organizzate secondo modelli industriali e/o artigianali.

È altresì consentita la realizzazione di laboratori per attività di ricerca e di analisi; di spazi per il deposito e lo stoccaggio merci e mezzi; nonché di attività commerciali ad esclusione di quelle alimentari.

Per ogni attività possono essere previsti spazi per esposizione di prodotti industriali, uffici e servizi per il personale e abitazione di servizio o custodia, nei limiti di seguito specificati:

- la realizzazione, per ogni insediamento produttivo (intesa quale unità edilizia come prefigurato nelle tre soluzioni aggregative del piano; tavole V-05a, V-05b e V-05c), di una sola abitazione a servizio di custodia destinata al titolare o al custode dell'azienda, per una superficie utile coperta massima di 130,00 mq; o, nel caso di più proprietà nello stesso insediamento produttivo, di un abitazione per ogni proprietà, fino ad una massimo di tre abitazioni, ognuna per una superficie utile coperta massima di 70,00 mq. In tal caso, all'interno del lotto, dovrà essere individuata una superficie per parcheggi aggiuntivi pari ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione residenziale, inoltre, per i suddetti alloggi, dovrà essere prevista un'autorimessa singola all'interno del fabbricato, per ogni abitazione.
- la realizzazione di superfici per l'esposizione dei prodotti o per gli uffici dell'azienda, fino ad un limite massimo del 50% della superficie destinata all'attività produttiva;
- la realizzazione di superfici per la vendita delle merci prodotte, fino ad un limite massimo di 1.500,00 mq, e comunque fino al 50% della superficie coperta prevista per ciascuna unità produttiva;
- la costruzione di locali destinati al servizio delle maestranze quali mensa, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici, ecc..

Ogni insediamento produttivo dovrà comunque rispettare le norme di igiene e quelle antinquinamento vigenti in materia. In particolare dovrà essere garantito che il rilascio di acque reflue, di fumi e di rumori emessi dalla sorgente attività produttiva non apporti una riduzione delle qualità ambientali preesistenti.

È vietato l'insediamento di attività produttive esposte a rilevante rischio industriale.

Le attività commerciali ammesse non dovranno mai superare i 1.500,00 mq di superficie di vendita.

Al fine di garantire alla zona un'espansione uniforme, ma anche per stralci funzionali alle reali esigenze di sviluppo delle attività produttive, la superficie fondiaria è divisa in nove Settori d'intervento.

Ogni settore comprende uno o più lotti costituenti le unità minime di intervento.

Per ogni settore sono previste più soluzioni edificatorie da attuare in base alle necessità di aggregazione dei lotti derivanti dalle richieste per specifiche esigenze produttive.

Nella stessa unità fondiaria di intervento, in un'unica struttura insediativa, potranno essere ospitate più attività produttive.

Edifici produttivi di aziende diverse e che sono in aderenza su un confine dovranno essere separati da pareti aventi caratteristiche REI coerenti con le attività svolte.

## **NORME RELATIVE AI LOTTI**

Il piano, oltre a definire la natura degli spazi pubblici fornisce indicazioni di natura prescrittivi o di indirizzo per gli interventi dei privati all'interno dei singoli lotti.

In particolare, gli elaborati grafici del piano forniscono un indicazione avente valore di indirizzo progettuale per quanto riguarda le aree interne da destinare a standard (verde e parcheggi), non potendo quantificarne l'esatta consistenza, legata alle destinazioni d'uso di ogni singolo fabbricato. Negli schemi allegati viene comunque simulata, per ogni unità prevista nelle tre ipotesi aggregative, la consistenza di tali standard nell'ipotesi di destinare a commerciale il 50% dell'ingombro massimo dei fabbricati.

Per ogni lotto si dovrà provvedere alla piantumazione di 1 albero ad alto o medio fusto ogni 40,00 mq di superficie libera dalle costruzioni.

Gli alberi ad alto fusto dovranno essere individuati tra le sottostanti specie arboree:

- Aceri (di qualsiasi specie)
- Bagolaro Celtis australis
- Castagno Castanea sativa
- Cerro Quercus cerris
- Faggio Quercus frainetto
- Farnia Quercus robur
- Ippocastano Aesculus hippocastanum

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| ▪ Leccio              | Quercus ilex                                |
| ▪ Noce                | Juglans regia                               |
| ▪ Pioppo cipressino   | Populus nigra Italica Pyramidalis (maschio) |
| ▪ Platano occidentale | Platanus hybrida                            |
| ▪ Platano orientale   | Platanus orientalis                         |
| ▪ Rovere              | Quercus petrea                              |
| ▪ Roverella           | Quercus pubescens                           |
| ▪ Tiglio nostrale     | Tilia plathyphyllos                         |
| ▪ Tiglio selvatico    | Tilia cordata                               |

Per la piantumazione (almeno il 50% degli alberi dovrà essere posto all'interno del singolo lotto) si dovranno utilizzare, in primo luogo, gli spazi interni ai lotti destinati a verde privato.

La restante metà degli alberi sarà piantumata, al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, negli ambiti pubblici o di uso pubblico individuati nelle cartografie del piano.

La zona destinata a verde privato dovrà essere completamente permeabile, la restante superficie non coperta dal fabbricato sarà sistemata avendo cura, compatibilmente con l'attività produttiva insediata, di garantire la massima permeabilità del terreno.

Dovranno comunque essere posti in opera tutti gli accorgimenti costruttivi onde evitare il deflusso delle acque meteoriche dal lotto al suolo pubblico.

La superficie esterna al fabbricato non può essere utilizzata per esposizione o deposito di materiali e prodotti essendo destinata unicamente a verde, parcheggi e viabilità interna al lotto.

L'illuminazione delle aree esterne al fabbricato dovrà essere realizzata avendo cura di evitare qualsiasi disturbo alla circolazione veicolare sulle strade pubbliche e dovrà essere conforme alla normativa vigente sull'inquinamento luminoso.

Le recinzioni dei singoli lotti, interne al lotto, o del settore d'intervento, dovranno essere realizzate simultaneamente al fabbricato, dovranno avere un'altezza di 180,00 cm dal piano del marciapiede pubblico e saranno realizzate con un muretto in cemento armato gettato in opera alto 30,00 cm sormontato da pannelli grigliati metallici (vedi tavola U-16).



Tale muretto dovrà essere sormontato da una coltellata di mattoni rimanendo comunque fissa l'altezza di 30,00 cm (vedi tavola U-16).

Il cancello, apribile per scorrimento orizzontale, dovrà avere un'altezza pari a quella della recinzione e dovrà essere anch'esso realizzato con pannelli grigliati metallici (vedi tavola U-16).

Tali pannelli dovranno essere costruiti con rete metallica elettrosaldata a maglia quadrata (passo indicativo cm 5x5) in barre tonde di acciaio liscio (vedi tavola U-16).

Tutte le parti metalliche costituenti la recinzione dovranno essere verniciate di colore grigio antracite.

## **NORME RELATIVE AI FABBRICATI**

Ogni fabbricato potrà in due stralci successivi:

- il primo stralcio, per cui dovrà essere presentata apposita richiesta di titolo abilitativo dagli assegnatari entro 6 mesi dall'atto di cessione dei terreni, dovrà necessariamente prevedere la realizzazione di almeno il 50% dell'ingombro a terra del fabbricato, come previsto dal piano;
- il secondo stralcio dovrà invece prevedere il completamento dell'intero fabbricato e dovrà essere attuato entro 8 anni dall'assegnazione.

Non sarà consentita l'agibilità dei volumi costruiti sino alla loro completa definizione architettonica, oltre a tutti i requisiti previsti e richiesti dalle vigenti disposizioni di legge.

Nella costruzione dei fabbricati dovranno essere rispettate le dimensioni planimetriche fissate negli elaborati grafici di settore.

Tali dimensioni, per esigenze legate al ciclo produttivo dell'attività da insediare o a specifiche necessità costruttive, possono essere ridotte della misura massima di 3,00 m, restando comunque inamovibile l'allineamento della facciata principale stabilito dal piano per ogni singolo fabbricato (vedi grafici V-05a, V-05b, V-05c). Al fine di consentire una migliore organizzazione funzionale dell'area e del fabbricato e/o per il reperimento degli standard interni legati alla destinazione d'uso necessaria, è inoltre consentito un rimodellamento del fronte opposto alla facciata principale con arretramento della misura massima di 10 m.

L'ingombro planimetrico massimo non può essere superato da nessun elemento costruttivo, è pertanto vietata ogni forma di aggetto, rispetto alle previsioni dei grafici,



quali pensiline, gronde, tettoie, terrazze, scale esterne, cornicioni e teche espositive; sono invece consentiti arretramenti delle tamponature per la realizzazione di porticati o vestiboli.

La copertura non dovrà essere visibile da alcun prospetto: qualunque soluzione adottata dovrà essere mascherata da un parapetto di protezione integrato alle pareti esterne sottostanti.

Sulle facciate principali, individuate negli elaborati grafici del piano, verranno poste le eventuali insegne che dovranno essere realizzate con piastrelle in ceramica e dovranno essere inserite in un pannello alto 1,50 m e lungo al massimo 10,00 m. Eventuali soluzioni alternative all'impiego di piastrelle in ceramica dovranno essere autorizzate dal Comune, previo parere favorevole della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

I fabbricati, concepiti per ospitare attività produttive distribuite su più piani, possono essere anche realizzati del tutto o in parte su un unico piano fermo restando il rispetto dell'altezza stabilita.

L'altezza, misurata sui quattro prospetti, è fissata per tutti i fabbricati in m 9,50. L'altezza viene misurata a partire dalla quota del marciapiede, o del terreno sistemato, fino alla parte superiore del parapetto di protezione della copertura.

L'altezza può essere superata dall'eventuale scossalina metallica di rivestimento del parapetto di copertura, da canne fumarie o da canne di esalazione. Tali elementi dovranno essere verniciati dello stesso colore degli infissi.

L'altezza può essere inoltre superata da volumi tecnici, necessari per lo svolgimento dell'attività. In tal caso i volumi, per non compromettere l'unitarietà dei fronti stradali, dovranno essere arretrati rispetto alla facciata principale, in caso contrario la soluzione progettuale dovrà necessariamente essere autorizzata dal Comune, previo parere favorevole della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

Il marciapiede o il terreno sistemato, limitrofo al fabbricato, dovrà essere sistemato in un unico piano orizzontale e posto ad una quota compresa tra +20,00 cm e +40,00 cm rispetto alla quota del marciapiede pubblico adiacente l'accesso al lotto.

Le altezze nette interne dei singoli locali dovranno avere seguenti dimensioni minime:

- locali per officine, laboratori pesanti, magazzini 4,00 m;
- locali per uffici, laboratori leggeri, archivi 3,00 m;

- locali abitabili in generale 2,70 m;
- locali per servizi 2,70 m;
- locali pubblici e di uso pubblico 3,00 m.

I locali abitabili posti al piano terra saranno adeguatamente protetti dall'umidità mediante la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna di almeno 50,00 cm, ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata o vespaio aerato con cunicoli e canne di ventilazione.

Tale misura di sopraelevazione non è richiesta per le officine e magazzini che tuttavia saranno protette dall'invasione delle acque meteoriche e dall'umidità capillare con opportuni accorgimenti tecnici.

Tutti i servizi avranno di norma accesso dai locali di lavoro tramite un disimpegno o almeno un antibagno spogliatoio e dovranno rispondere ai requisiti di igiene dettati dalle norme e regolamenti vigenti.

La dotazione dei servizi igienici dovrà essere dimensionata in base al numero degli addetti.

I locali spogliatoio dovranno avere dimensioni e attrezzature adeguate per consentire il deposito degli indumenti e degli effetti personali di tutti gli addetti alla lavorazione.

Nei locali spogliatoio dovrà essere garantito un adeguato ricambio d'aria e una buona illuminazione.

La superficie minima complessiva delle finestre in ogni locale, la loro disposizione, i volumi/ora di ricambio dell'aria e la ventilazione forzata in corrispondenza delle macchine sono determinati secondo il Regolamento Edilizio comunale e le altre norme vigenti relative al particolare tipo di attività produttiva previsto.

Tutti gli ambienti destinati alla attività lavorativa dovranno avere i requisiti, ed essere dotati dei dispositivi, previsti dalle vigenti norme antincendio, antinfortunistiche e per la salute sul luogo di lavoro.

I fabbricati dovranno avere le pareti costituenti il prospetto principale (come indicate negli elaborati grafici del piano) rivestite in mattoni o listelli in laterizio faccia a vista, murati a cortina (anche applicati su pannelli prefabbricati).

Per le restanti pareti si potranno adottare le seguenti soluzioni di finitura esterna:

- rivestimento in mattoni o listelli in laterizio faccia a vista, murati a cortina;



[www.ambarea.it](http://www.ambarea.it)  
Via Carducci, 5 S. Nicolò di Celle (PG) – 06050  
0759751149 - [studio@ambarea.it](mailto:studio@ambarea.it)  
P.Iva n. 02783330547

ARCH. BOCO MASSIMO  
ING. BOCO ALESSIO

- tinteggiatura di colore grigio chiaro;
- finitura con graniglie della scala dei grigi;

Le aperture sui prospetti principali dovranno essere del tipo a nastro con infissi in metallo o lega metallica. Per gli altri prospetti è possibile adottare soluzioni diverse, che comunque dovranno essere autorizzate dal Comune, previo parere favorevole della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

Tutti gli elementi metallici del fabbricato dovranno essere verniciati di colore grigio antracite.

Eventuali insegne pubblicitarie stradali potranno essere realizzate e posizionate nel rispetto di quanto indicato negli elaborati grafici del Piano (vedi tavola U-16).

Le tabelle sottostanti fissano, nelle tre soluzioni attuabili, e per ogni singolo lotto, gli standard urbanistici ed ecologici.

Deruta 17 dicembre 2007

AMB ArEA studio

arch. Massimo Boco

ing. Alessio Boco



[www.ambarea.it](http://www.ambarea.it)  
Via Carducci, 5 S. Nicolò di Celle (PG) – 06050  
0759751149 - [studio@ambarea.it](mailto:studio@ambarea.it)  
P.Iva n. 02783330547

ARCH. BOCO MASSIMO  
ING. BOCO ALESSIO

V-nta /allegati  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
VARIANTE PROGETTO URBANISTICO P.I.P.