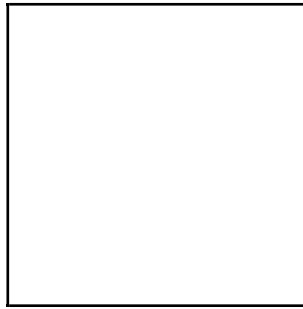


Comune di Basiliano

POLO PRODUTTIVO DI SR 13

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE

arch. Giovanni Mauro



Allegato B

# NORME DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato

## INDICE

Art. 1.	Formazione, finalità ed effetti .....	3
Art. 2.	Elaborati .....	4
Art. 3.	Classificazione delle aree .....	6
Art. 4.	Zona D2 - Industriale, prevista .....	8
Art. 5.	Zona D3 - Industriale, esistente o in corso .....	11
Art. 6.	Zona H2 - Commerciale, prevista o in corso .....	14
Art. 7.	Zona H3 - Commerciale, esistente .....	17
Art. 8.	Zone S - Per servizi ed attrezzature collettive .....	20
Art. 9.	Zona V1 - Di verde privato, di servizio .....	22
Art. 10.	Viabilità .....	23
Art. 11.	Acqua .....	24
Art. 12.	Omogeneità, decoro e verde.....	26
Art. 13.	Compatibilità e igiene ambientale .....	28
Art. 14.	Infrastrutture e rispetti .....	32
Art. 15.	Attuazione .....	33
Art. 16.	Rinvio .....	35
Tabella	.....	36

## SIGLE PRINCIPALI

<i>Dpcm</i> .....	<i>decreto del Presidente del consiglio dei ministri</i>
Ls .....	legge statale
m .....	metro
m <sup>2</sup> .....	metro quadro
Pip .....	piano per insediamenti produttivi
Prp .....	piano regolatore particolareggiato comunale
Prg .....	piano regolatore generale comunale
Su .....	superficie utile
Sv .....	superficie di vendita

## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 1. FORMAZIONE, FINALITÀ ED EFFETTI.

1. Il piano regolatore particolareggiato comunale (Prp) è formato in attuazione del piano regolatore generale comunale (Prg).

2. Il Prp ha la finalità di regolare e attrezzare per insediamenti produttivi e opere connesse le zone **D2, D3, H2, H3** e altre connesse laterali alla strada regionale 13 (Pontebbana), lato nord.

3. L'approvazione del Prp equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ed impianti in esso previsti. E' fatto obbligo a chiunque di osservarne le linee e prescrizioni.

**Art. 2. ELABORATI.**

1. Il Prp è costituito dagli elaborati seguenti:

a) allegato A:

- A) RELAZIONE.
- B) TABELLE.
- C) ELENCHI CATASTALI.
- D) VINCOLO PAESAGGISTICO.
- E) SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.
- F) OSSERVANZA DI PRG - MODIFICHE DI PRG.
- G) DEFINIZIONE DELLE MODIFICHE DI PRG.
- H) PRG MODIFICATO - ZONIZZAZIONE.
- I) BOSCHI - FOTOGRAFIE.

b) allegato B:

**NORME DI ATTUAZIONE.**

c) tavole di stato di fatto:

- 1) FOTO DALL'ALTO (sc. 1 : 2 000 c.).
- 2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE (sc. 1 : 25 000).
- 3) PLANIALTIMETRIA (sc. 1 : 2 000).
- 4) USO DEL SUOLO (sc. 1 : 2 000).
- 5) INFRASTRUTTURE (sc. 1 : 2 000).
- 6) VEDUTE (A, B).
- 7) PLANIMETRIA CATASTALE (sc. 1 : 2 000).

d) tavole di previsione:

- 8) ZONIZZAZIONE (sc. 1 : 2 000).
- 9) INFRASTRUTTURE (sc. 1 : 2 000).
- 10) SEZIONI STRADALI (sc. 1 : 200).
- 11) AREE ED EDIFICI DA ESPROPRIARE (sc. 1 : 2 000).

2. L'allegato **A**, parti **A)**, **B)**, **C)**, **D)**, **E)**, **F)**, **I)**, le tavole di stato di fatto e la tavola di previsione **11** hanno valore informativo o dimostrativo.

3. L'allegato **A**, parti **G)**, **H)**, l'allegato **B**, e le tavole di previsione **8** e **10** hanno valore regolatore.

4. La tavola di previsione **9** ha valore programmatico.

5. Le linee di stato di fatto nei grafici di previsione non costituiscono vincolo per alcun fine.

### Art. 3. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE.

1. Le aree comprese nel Prp sono ripartite nelle zone seguenti:

- a) D2 - Industriale, prevista;
- b) D3 - Industriale, esistente o in corso;
- c) H2 - Commerciale, prevista o in corso;
- d) H3 - Commerciale, esistente;
- e) S - Per servizi ed attrezzature collettive:
  - 1) 4d: Residenza di assistenza sociale;
  - 2) 6d: Servizi o attrezzature per attività produttive:
    - 2.1) An: asilo nido;
    - 2.2) Mo: mostra o esposizione;
    - 2.3) Pa: parcheggio;
    - 2.4) Ri: ricreazione, ristoro;
    - 2.5) Sa: servizio sanitario;
    - 2.6) Sc: scalo ferroviario;
    - 2.7) Sd: servizi direzionali;
    - 2.8) Se: stazione ecologica attrezzata;
    - 2.9) Ve: verde;
    - 2.10) Vi: vita associativa;
- f) V1 - Di verde privato;
- g) Viabilità (compresi percorsi ciclabili);
- h) Acqua;

secondo le previsioni di cui alla tav. 8, salvo *scostamenti limitati*, per ragioni tecniche, funzionali e ambientali.

2. In zone D2, D3, H2 e H3:

a) in area occupata o pertinenziale di opere o attività: il lotto corrisponde alla proprietà, salvo:

1) ampliamento mediante aggregazione di spazi ulteriori definiti da linee di proprietà, confine di zona o Linee di modulo;

2) frazionamento lungo una Linea di modulo in aree dove presenti Linee di modulo;

3) previsioni di cui ai commi 3 e 4;

b) in area libera o non pertinenziale di opere o attività: il lotto è ottenuto mediante aggregazione di spazi definiti da Linee di modulo, salvo aggregazione di questi a lotto di area occupata o pertinenziale di opere o attività.

*Rispetto a Linee di modulo sono ammessi scostamenti limitati*, per ragioni tecniche, funzionali e ambientali o per particolare situazione di fatto o di proprietà.

3. Più lotti possono essere aggregati per costituirne uno unico.

4. I lotti possono essere frazionati in più proprietà, purché siano unitari accesso, assetto planivolumetrico e sistemazioni esterne.

## Art. 4. ZONA D2 - INDUSTRIALE, PREVISTA.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) in genere:

- 1) artigianale;
- 2) commerciale all'ingrosso, per vendita di prodotti aziendali e altri strettamente strumentali o complementari;
- 3) commerciale al minuto, per vendita di prodotti aziendali e altri strettamente strumentali o complementari;
- 4) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
- 5) direzionale di servizio industriale o artigianale;
- 6) industriale;
- 7) opera di interesse collettivo artigianale o industriale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale;

b) ove indicato Parco fotovoltaico: di produzione di energia mediante sistema fotovoltaico.

2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m<sup>2</sup> 5.000.

### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza: m 10;

b) distanza da confine:

- 1) in genere: m 5;
- 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
- 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui classificati zona D: m 0;

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

d) distanza da strada:

- 1) in genere: m 10;
- 2) regionale: m 40;

e) distanza da zone A, B, C, O, S2, S3, S4, S5:

- 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 20;



2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;

3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;

4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;

5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.  
E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;

f) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,5;

g) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale o industriale: 10%;

2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito: 25%;

2.3) di Sv commerciale al minuto:

2.3.1) in genere: 100%;

2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra  $m^2$  400 e  $m^2$  1.500: 150%;

2.4) di Su direzionale: 80%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 80%.

I parcheggi sono dotati di opere di verde in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e per servizi ed attrezzature collettive. Le opere di verde dei parcheggi possono coincidere con le opere di verde previste da norme altre;

h) superficie utile di abitazione di custodia, massima:  $m^2$  150.

2. La superficie utile commerciale al minuto non può superare né il 30% della superficie utile artigianale o industriale né in un esercizio  $m^2$  400 di vendita, se non per mostra o esposizione.

### C) Disposizioni particolari.

1. Verso zona omogenea diversa da D è realizzata fascia di verde costituita da:

a) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, a densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte;

b) arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte;  
per l'intero fronte libero da accessi.

2. Sono vietati accessi carrai dalla strada nord-sud mediana andante dalla strada regionale 13 alla ferrovia.

## Art. 5. ZONA D3 - INDUSTRIALE, ESISTENTE O IN CORSO.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) artigianale;
  - b) commerciale all'ingrosso, per vendita di prodotti aziendali e altri strettamente strumentali o complementari;
  - c) commerciale al minuto, per vendita di prodotti aziendali e altri strettamente strumentali o complementari;
  - d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
  - e) direzionale di servizio artigianale o industriale;
  - f) industriale;
  - g) opera di interesse collettivo artigianale o industriale o assimilabile per effetti ad opera artigianale o industriale.

Resta salva la previsione di cui al comma 4.
2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m<sup>2</sup> 1.000.
3. Nella zona compresa tra via Marinoni, viabilità a ovest del Pip, zona H3 e zona S è ammessa solo la destinazione d'uso di deposito, magazzino e trasporto di merci.

### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:
  - a) altezza:
    - 1) in genere: m 8, o pari a esistente;
    - 2) a distanza da zone A, B, C, S2, S3, S4 e S5 maggiore di m 150: m 10, o pari a esistente;
  - b) distanza da confine:
    - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
    - 2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui classificati zona D: m 0;
    - 3) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
  - c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
  - d) distanza da strada:

- 1) in genere: m 10, o pari a esistente;
- 2) regionale: m 40, o pari a esistente;
- e) distanza da zone A, B, C, O, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento o mutamento d'uso o subentro ad attività cessata:
  - 1) per uso produttivo di beni, in genere: m 10, o pari a esistente;
  - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
  - 3) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;
  - 4) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;
  - 5) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.  
E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;
- f) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,6, o pari a esistente + 200  $m^2$  per ogni unità funzionale;
- g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ampliamento con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:
  - 1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;
  - 2) di relazione:
    - 2.1) di Su artigianale o industriale: 10%;
    - 2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito: 25%;
    - 2.3) di Sv commerciale al minuto:
      - 2.3.1) in genere: 100%;
      - 2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra  $m^2$  400 e  $m^2$  1.500: 150%;
    - 2.4) di Su direzionale: 80%;
    - 2.5) di Su di opera di interesse collettivo:
      - 2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;
      - 2.5.2) per recupero: 40%.

I parcheggi sono dotati di opere di verde in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e

per servizi ed attrezzature collettive. Le opere di verde dei parcheggi possono coincidere con le opere di verde previste da norme altre;

h) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m<sup>2</sup> 150, o pari a esistente + m<sup>2</sup> 50.

2. La superficie utile commerciale al minuto non può superare né il 30% della superficie utile artigianale o industriale né in un esercizio m<sup>2</sup> 400 di vendita, o l'esistente se superiore, se non per mostra o esposizione.

### C) Disposizioni particolari.

1. La realizzazione di opere esorbitanti dalla manutenzione straordinaria è subordinata a:

a) in lotto avente accesso da strada nord-sud mediana andante dalla ferrovia alla strada regionale 13: assicurazione di scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso carraio su strada diversa. Dalla strada nord-sud mediana andante dalla ferrovia alla strada regionale 13 sono comunque vietati accessi carrai di nuova realizzazione, se non per spostamento o accorpamento di esistenti;

b) verso zona omogenea diversa da D: realizzazione di fascia di verde costituita da:

1) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte;

2) arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte;

per l'intero fronte libero da costruzioni e accessi.

2. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.

## Art. 6. ZONA H2 - COMMERCIALE, PREVISTA O IN CORSO.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) artigianale, strumentale o complementare a commerciale o di servizio;
- b) commerciale all'ingrosso;
- c) commerciale al minuto;
- d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
- e) direzionale di servizio commerciale;
- f) opera di interesse collettivo commerciale;
- g) per sport, spettacoli, esercizio fisico, ricreazione e intrattenimento.

2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m<sup>2</sup> 1.000.

### B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 10;
- b) distanza da confine:
  - 1) in genere: m 5;
  - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
  - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui classificati zona H: m 0;
- c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- d) distanza da strada:
  - 1) in genere: m 10;
  - 2) regionale: m 40;
- e) distanza da zone A, B, C, O, S2, S3, S4 e S5:
  - 1) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;
  - 2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;

3) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;

4) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.

E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;

f) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,5;

g) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ad accessori;

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale: 10%;

2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito: 25%;

2.3) di Sv commerciale al minuto, anche per mutamento di destinazione d'uso:

2.3.1) in genere: 100%;

2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra  $m^2$  400 e  $m^2$  1.500: 150%;

2.4) di Su direzionale: 80%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo: 80%;

2.6) per sport, spettacoli, esercizio fisico, ricreazione e intrattenimento: 1 posto auto per ogni 2 utenti.

I parcheggi sono dotati di opere di verde in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e per servizi ed attrezzature collettive. Le opere di verde dei parcheggi possono coincidere con le opere di verde previste da norme altre;

h) superficie utile di abitazione di custodia, massima:  $m^2$  150.

2. La superficie utile artigianale strumentale o complementare a commerciale non può superare il 50% della superficie utile commerciale, o l'esistente se superiore.

### C) Disposizioni particolari.

1. Sono vietati accessi carrai da strada regionale 13 e da strada nord-sud mediana andante dalla ferrovia alla strada regionale 13, se non per spostamento o accorpamento di esistenti.

Resta salva l'applicazione delle norme di cui all'art. 10, sezione B), commi 2 e 3. La realizzazione della viabilità di servizio parallela laterale alla strada regionale 13 comporta la chiusura di accessi carrai diretti dalla strada regionale 13 ai lotti fronteggianti la viabilità di servizio parallela laterale.



**Art. 7. ZONA H3 - COMMERCIALE, ESISTENTE.****A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) artigianale, strumentale o complementare a commerciale o di servizio;
- b) commerciale all'ingrosso;
- c) commerciale al minuto;
- d) di deposito, magazzino e trasporto di merci;
- e) direzionale di servizio commerciale;
- f) opera di interesse collettivo commerciale;
- g) per sport, spettacoli, esercizio fisico, ricreazione e intrattenimento.

2. Per custodia è ammessa un'abitazione per ogni unità funzionale, purchè la superficie utile di opere diverse da abitazione vi superi m<sup>2</sup> 1.000.

**B) Indici.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza:
  - 1) in genere: m 8, o pari a esistente;
  - 2) a distanza da zone A, B, C, S2, S3, S4 e S5 maggiore di m 100: m 10, o pari a esistente;
- b) distanza da canale di Martignacco: m 20, o pari a esistente;
- c) distanza da confine:
  - 1) in genere: m 5, o pari a esistente;
  - 2) per tettoia per parcheggio alta non più di m 5, verso zona non residenziale: m 0 + 2,5 volte la misura corrispondente alla parte di altezza superante m 3;
  - 3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui classificati zona H: m 0;
- d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;
- e) distanza da strada:
  - 1) in genere: m 10, o pari a esistente;
  - 2) regionale: m 40, o pari a esistente;

f) distanza da zone A, B, C, O, S2, S3, S4 e S5, in caso di costituzione, ampliamento, spostamento o mutamento d'uso o subentro ad attività cessata:

1) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe: m 150;

2) per uso compreso in elenco di industrie insalubri di seconda classe: m 50;

3) per lavorazione all'aperto dante luogo ad emissioni o immissioni in atmosfera o sonore: m 50;

4) per deposito all'aperto: pari all'altezza del deposito.

E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Ass;

g) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,5, o pari a esistente + 200  $m^2$  per ogni unità funzionale;

h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per mutamento di destinazione d'uso in commerciale al minuto, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ad accessori;

2) di relazione:

2.1) di Su artigianale: 10%;

2.2) di Su commerciale all'ingrosso o di deposito: 25%;

2.3) di Sv commerciale al minuto, per nuova localizzazione, trasferimento o ampliamento:

2.3.1) in genere: 100%;

2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra  $m^2$  400 e  $m^2$  1.500: 150%;

2.4) di Su direzionale: 80%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

2.6) per sport, spettacoli, esercizio fisico, ricreazione e intrattenimento: 1 posto auto per ogni 2 utenti.

I parcheggi sono dotati di opere di verde in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e

per servizi ed attrezzature collettive. Le opere di verde dei parcheggi possono coincidere con le opere di verde previste da norme altre;

i) superficie utile di abitazione di custodia, massima: m<sup>2</sup> 150, o pari a esistente + m<sup>2</sup> 50;

2. La superficie utile artigianale strumentale o complementare a commerciale non può superare il 50% della superficie utile commerciale, o l'esistente se superiore.

### **C) Disposizioni particolari.**

1. Per parcheggio di esercizio commerciale di superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 400 è assicurata scorrevolezza in entrata e in uscita.

2. La realizzazione di opere esorbitanti dalla manutenzione straordinaria in lotto avente accesso da strada regionale 13 è subordinata ad assicurazione di scorrevolezza in entrata e in uscita, o spostamento di accesso carraio su strada diversa. Resta salva l'applicazione delle norme di cui all'art. 10, sezione B), commi 2 e 3. La realizzazione della viabilità di servizio parallela laterale alla strada regionale 13 comporta la chiusura di accessi carrai diretti dalla strada regionale 13 ai lotti fronteggianti la viabilità di servizio parallela laterale.

3. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche per l'area di intervento.

4. Presso il canale di Martignacco, nella fascia di metri 10 dalla sponda, per la parte non occupata da edifici:

a) in occasione di nuova costruzione o ampliamento nel lotto: il fondo è sistemato a verde arboreo, arbustivo o prativo;

b) la recintazione verso il corso d'acqua è rivestita di verde arbustivo.

**Art. 8. ZONA S - PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE.**

**A) Destinazioni d'uso.**

1. Le opere rispettano gli usi seguenti:

- a) 4d: Residenza di assistenza sociale;
- b) 6d: Servizi o attrezzature per attività produttive:
  - 1) An: asilo nido;
  - 2) Mo: mostra o esposizione;
  - 3) Pa: parcheggio;
  - 4) Ri: ricreazione, ristoro;
  - 5) Sa: servizio sanitario;
  - 6) Sc: scalo ferroviario;
  - 7) Sd: servizi direzionali;
  - 8) Se: stazione ecologica attrezzata;
  - 9) Ve: verde;
  - 10) Vi: vita associativa.

2. Nella zona Ve sono ammesse solo opere connesse con verde non costituenti trasformazione di bosco.

**B) Indici.**

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

- a) altezza: m 10;
- a1) distanza da canale di Martignacco: m 20;
- b) distanza da confine: m 1,5. E' ammessa la costruzione a confine;
- c) distanza da strada: m 5;
- d) rapporto di copertura:  $m^2/m^2$  0,5. All'asilo nido è assicurata una superficie scoperta pari a 3 volte la superficie coperta;
- e) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 400 di percorso, minima:
  - 1) per asilo nido, ricreazione, ristoro, servizio sanitario, servizi direzionali e vita associativa, di Su di edificio: 80%;
  - 2) per mostra o esposizione, di Su di edificio: 150%;

3) per stazione ecologica attrezzata e verde: 1 posto auto per ogni 2 addetti o utenti.

### C) Disposizioni particolari.

1. Le componenti naturali di pregio esistenti sono conservate o ricostituite.

2. I parcheggi sono dotati di opere di verde autoctono. In particolare è piantato almeno 1 albero per ogni 4 posti auto.

3. La realizzazione di opere in un'area compresa in una zona destinata a una pluralità di usi è subordinata a verifica di conformità del progetto ad un elaborato indicante la sistemazione generale dell'area.

4. La stazione ecologica attrezzata è:

a) recintata per un'altezza minima di m 2;

b) dotata di pesa;

c) allacciata almeno a fognatura, acquedotto e energia elettrica;

d) illuminata;

e) circondata da barriera alberata preminentemente autoctona o da argine con alberi ed arbusti preminentemente autoctoni con funzione paesaggistica, antinquinamento e antirumore.

5. Lo scalo ferroviario è circondato da barriera alberata preminentemente autoctona o da argine con alberi ed arbusti preminentemente autoctoni con funzione paesaggistica, antinquinamento, antirumore e antilluminazione.

6. Presso il canale di Martignacco, nella fascia di metri 20 dalla sponda, per la parte non occupata da edifici:

a) il fondo è sistemato a verde arboreo, arbustivo o prativo;

b) la recintazione verso il corso d'acqua è rivestita di verde arbustivo.

**Art. 9. ZONA V1 - DI VERDE PRIVATO, DI SERVIZIO.**

1. Le opere rispettano la destinazione d'uso seguente: di verde, per protezione e arredo.
2. E' ammesso parcheggio di automobili, motocicli e cicli.
3. Sono vietati edifici.

## **Art. 10. VIABILITA'.**

### **A) Usi.**

1. In spazio per viabilità sono ammesse:
  - a) opere per circolazione, compresi percorsi ciclabili e pedonali;
  - b) opere di servizio o arredo;
  - c) opere per passaggio, raccolta e deflusso di acqua;
  - d) opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore.
2. Ove indicato Percorso ciclabile è realizzato percorso ciclabile, bidirezionale, unidirezionale o promiscuo.
3. Ove indicato Sottopasso è realizzato o riservato spazio per sottopasso alla ferrovia.
4. La Viabilità possibile è una indicazione esemplificativa di una viabilità all'interno di comparto edificatorio. La convenzione con il Comune per il comparto edificatorio può prevedere viabilità diversa, purché sia comunque possibile l'accesso ai servizi ed attrezzature collettive.
5. Le linee interne alla Viabilità non hanno valore vincolante.

### **B) Disposizioni particolari.**

1. Il Comune può prescrivere arretramento di opere per realizzare o adeguare viabilità, anche per percorsi ciclabili e pedonali e opere di servizio e arredo, e per assicurarne rispetto, indipendentemente da previsioni di zona.
2. L'accesso ad area diversa da pertinenza stradale su strada regionale 13 è realizzato canalizzato.
3. Il Comune può prescrivere spostamento, adeguamento, uso coordinato e unificazione di accessi.

**Art. 11. ACQUA.****A) Usi.**

1. In spazio per acqua sono ammesse:
  - a) opere per acqua;
  - b) opere di attraversamento;
  - c) opere di servizio o arredo;
  - d) opere funzionali a proprietà laterali, compatibilmente con le norme di settore;
  - e) opere per difesa del suolo.

**B) Disposizioni particolari.**

1. Gli interventi presso i canali di Martignacco e di Passons rispettano i criteri seguenti:
  - a) per manufatti in alveo:
    - 1) manutenzione e ripristino sono realizzati limitandosi l'impiego di elementi prefabbricati di calcestruzzo;
    - 2) la scelta dei materiali è compiuta mirando alla naturalizzazione dei luoghi;
    - 3) i manufatti ed opere contenenti aspetti storico-documentali, quali lavatoi, passerelle e altro resti di un rapporto consolidato tra popolazione e corso d'acqua sono mantenuti e conservati;
  - b) per sponde e alveo:
    - 1) il rivestimento di sponde inclinate è realizzato con criteri di ingegneria naturalistica. Resta salva l'applicazione della norma di cui alla lettera 2);
    - 2) le sponde inclinate possono essere cementate nelle zone di erosione, limitatamente alla parte normalmente sommersa;
    - 3) i salti di fondo sono realizzati di pietra, a gradoni di altezza limitata;
  - c) per vegetazione ripariale:
    - 1) le formazioni arboree sono mantenute o ricostituite. Restano salve le esigenze di funzionalità idraulica;
    - 2) la manutenzione delle formazioni arboree è ammessa solo mediante taglio di ceduzione, taglio fito-sanitario, sbrancamento e sfoltimento, nel periodo da novembre a marzo;



3) le nuove formazioni arboree nuove sono realizzate preminentemente mediante:

3.1) *Acer campestre* (acero campestre);

3.2) *Populus Spp* (pioppo);

3.3) *Salix alba* (salice bianco);

3.4) *Ulmus minor* (olmo campestre).

Restano salve le esigenze di funzionalità idraulica;

4) è vietato l'impianto di robinia (*Robinia pseudoacacia*).

## Art. 12. OMOGENEITÀ, DECORO E VERDE.

1. La copertura principale di edifici di nuova realizzazione è costituita piana o occultata a vista da terra con coronamento di facciata orizzontale di altezza non inferiore all'altezza del colmo. E' ammesso l'inserimento di pannelli fotovoltaici e opere per illuminazione naturale, anche emergenti.

2. La recintazione verso strada:

a) è costituita da griglia di ferro zincato;

b) rispetta un'altezza totale minima di m 1,8 e massima di m 2,2, se non per protezione di ingresso;

c) può avere un cordolo emergente non più di m 0,5.

Per recintazione di lotti contigui il Comune può prescrivere progettazione e realizzazione unitaria.

3. I depositi all'aperto sono occultati alla vista da spazio pubblico mediante barriera di arbusti autoctoni a foglia persistente, a densità colma, dell'altezza minima di metri 1,8. La barriera può essere interrotta per realizzare accessi.

4. Gli edifici per servizi ed accessori rispettano criteri di ordine, decoro e congruenza con gli edifici principali ove esistenti.

5. Sono vietate:

a) opere di blocco di cemento grezzo a vista non colorato;

b) opere di lamiera ossidabile, se non di rame.

6. I parcheggi sono dotati di opere di verde autoctono. In particolare è piantato almeno 1 albero per ogni 4 posti auto. Le opere di verde nei parcheggi di esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 400 sono realizzate in continuità con le analoghe opere di zone limitrofe commerciali, industriali e per servizi ed attrezzature collettive.

7. Ove indicata Fascia verde è realizzata o mantenuta fascia di verde costituita da:

a) alberi preminentemente autoctoni, alti almeno metri 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, alla densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte libero da accessi;

b) arbusti preminentemente autoctoni, alla densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte libero da accessi.

Nella Fascia verde presso la diramazione da Sr 13 mediana tra Basiliano e Orgnano la fascia di verde può essere costituita da alberi, arbusti e/o prato.

8. Ove indicato Bosco è mantenuto il bosco esistente. Alternativamente è ammessa la trasformazione del bosco, previa autorizzazione della Direzione regionale competente in materia di risorse forestali e naturali, subordinatamente alla realizzazione di un rimboschimento compensativo di superficie equivalente come previsto dalla legge. Il rimboschimento è attuato all'interno del Prp.

9. Le opere di verde sono realizzate usandosi preminentemente specie delle seguenti:

a) alberi:

- 1) *Acer campestre* (acero campestre);
- 2) *Acer platanoides* (acero riccio);
- 3) *Acer pseudoplatanus* (acero di monte);
- 4) *Carpinus betulus* (carpino bianco);
- 5) *Fagus sylvatica* (faggio);
- 6) *Fraxinus excelsior* (frassino maggiore);
- 7) *Morus alba* (gelso bianco);
- 8) *Morus nigra* (gelso nero);
- 9) *Populus Spp* (pioppo);
- 10) *Prunus avium* (ciliegio selvatico);
- 11) *Prunus padus* (pado, ciliegio a grappoli);
- 12) *Prunus spinosa* (prugnolo);
- 13) *Quercus robur* (farnia);
- 14) *Salix alba* (salice bianco);
- 15) *Tilia cordata* (tiglio);
- 16) *Tilia platyphyllos* (tiglio);
- 17) *Ulmus minor* (olmo campestre);

b) arbusti:

- 1) *Cornus mas* (corniolo);
- 2) *Corylus avellana* (nocciolo);
- 3) *Cotinus coggyria* (scotano);
- 4) *Crataegus monogyna* (biancospino);
- 5) *Evonymus europaea* (evonimo);
- 6) *Ilex aquifolium* (agrifoglio);
- 7) *Prunus spinosa* (prugnolo);
- 8) *Viburnum lantana* (viburno);
- 9) *Viburnum opulus* (pallon di maggio).

Resta salva l'applicazione di norme specifiche presso i canali di Martignacco e di Passons.

**ART. 13. COMPATIBILITÀ E IGIENE AMBIENTALE.**

1. Per opere e attività comportanti produzione, lavorazione e/o deposito di beni il Comune può richiedere documentazione su:

- a) stato di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
- b) presenza di opere secondarie e depositi all'aperto;
- c) stato di aree scoperte;
- d) stato di viabilità di accesso;
- e) stato di accessi;
- f) stato di parcheggi;
- g) stato di verde arboreo e arbustivo;
- h) prossimità ad acque superficiali;
- i) rischio di allagamento;
- l) emissioni e immissioni in atmosfera;
- m) emissioni sonore;
- n) presenza di rifiuti;
- o) scarichi liquidi;
- p) produzione di vibrazioni del suolo;
- q) rischio di incidenti;
- r) traffico indotto.

2. In relazione a caratteristiche ed effetti di opere e attività il Comune può prescrivere:

- a) adeguamento di strutture, materiali, forme e colori di opere principali;
- b) rimozione od occultamento di opere secondarie e/o di depositi all'aperto;
- c) sistemazione di aree scoperte;
- d) adeguamento di viabilità di accesso;
- e) chiusura, adeguamento e regolamentazione di accessi;
- f) realizzazione, integrazione e adeguamento di parcheggi, anche oltre lo standard ove ritenuto necessario in relazione alla situazione;
- g) realizzazione, integrazione e adeguamento di verde arboreo e arbustivo;
- h) adozione di misure antinquinamento di acque superficiali;
- i) adozione di misure antinquinamento per il caso di allagamento;

l) verifica e adeguamento di emissioni e immissioni in atmosfera;

m) verifica e adeguamento di emissioni sonore;

n) verifica e adeguamento del sistema di raccolta interna e allontanamento di rifiuti;

o) verifica e adeguamento di scarichi liquidi;

p) verifica ed eliminazione o attenuazione di vibrazioni del suolo;

q) verifica e adeguamento di misure di prevenzione del rischio di incidenti;

r) adozione di misure per limitare o regolamentare il traffico o migliorarne la sicurezza.

Il Comune può subordinare l'intervento per l'attività economica a presentazione di garanzia per adempimento delle prescrizioni mediante fideiussione.

3. I depositi per materie potenzialmente inquinanti sono dotati di pavimento resistente impermeabile e barriera perimetrale continua o altro sistema per contenere l'eventuale intero sversamento e l'eventuale dispersione nell'atmosfera. Il Comune può prescriverne la copertura.

4. Le aree scoperte per movimentazione di materie potenzialmente inquinanti sono dotate di pavimento e sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

5. I parcheggi per automobili sono realizzati drenanti e inerbiti.

6. Sono vietate attività industriali o artigianali di costituzione nuova o da trasferimento:

a) di deposito, lavorazione o trattamento di rifiuti speciali pericolosi prodotti da terzi;

b) comportanti rischio di incidenti rilevanti;

c) di produzione di fitosanitari o biocidi;

d) di produzione di gas tossici richiedenti autorizzazione;

e) di produzione, utilizzazione o trattamento di materiali a rischio biologico;

f) di trattamento, arricchimento o stoccaggio di materiali o residui nucleari;

g) di conceria;

h) di produzione, confezionamento o recupero di esplosivi o polveri esplodenti;

i) di prima fusione per la produzione di ghisa o acciaio;

l) di termocombustione di rifiuti e trattamento con recupero di energia;

m) comportanti emissioni contemporaneamente tossiche, stabili e bioaccumulabili rilevanti rispetto a centri e nuclei abitati.

7. Per usi produttivi esistenti è applicabile in ogni tempo il Rd 1265/1934, articoli 216 e 217.

8. Sono vietate cave e discariche.

9. Il progetto per nuovi impianti ed infrastrutture per attività produttive è corredato di previsione di impatto acustico. Le attività rispettano i limiti massimi di livello sonoro di cui al Dpcm 1° 3 1991 e Ls 447/1995 determinati dal Comune per zone. In assenza della determinazione di zone il livello sonoro equivalente ponderato in curva A (Leq A) non può superare in decibel (A) il seguente:

a) in zone D3, H2, H3 e S6:

1) in genere: diurno 65, notturno 55;

2) al confine con zone A, B e S2: diurno 60, notturno 50;

3) al confine con zone C, S3, S4 e S5: diurno 55, notturno

45;

b) in zona D2:

1) in genere: diurno 70, notturno 70;

2) al confine con zone diverse da D: diurno 70, notturno

60.

10. Per controllo ambientale del ciclo produttivo, delle materie impiegate, dell'aria, dell'acqua, del suolo, del sottosuolo, dei rifiuti, del rumore, della luminosità e del traffico e per risparmio energetico il Comune può formare e prescrivere il rispetto di un regolamento ambientale. Il regolamento ambientale è informato a criteri di prevenzione dell'inquinamento e minimizzazione degli impatti. Il regolamento ambientale prevede, tra l'altro:

a) l'utilizzo delle migliori tecniche possibili;

b) l'obbligo di fornire periodicamente informazioni ambientali;

c) il monitoraggio dei parametri ambientali;

d) la creazione di condizioni per l'ottenimento di certificazioni ambientali;

e) l'integrazione eventuale dell'elenco di attività vietate;

f) la limitazione dell'uso di risorse naturali locali finalizzata a escludere incidenza significativa sulle risorgive della bassa pianura;

g) misure integrative eventuali per pavimentazione di aree scoperte finalizzate a escludere incidenza significativa sulle risorgive della bassa pianura.

#### **Art. 14. INFRASTRUTTURE E RISPETTI.**

1. Le aree sono dotate di reti tecnologiche e secondo le esigenze. Reti tecnologiche ed impianti ad esse afferenti sono ammessi:

- a) in genere: in tutte le zone;
- b) gli elettrodotti di alta tensione: solo nella Fascia di fattibilità di elettrodotto di alta tensione.

Le reti tecnologiche ove possibile sono interrato.

2. Il Comune può prescrivere l'adozione di determinati tipi di elementi per opere infrastrutturali, di indicazione, di arredo e di pubblicità.

3. Con il Prp possono realizzarsi opere esterne al perimetro per allacciamento a servizi pubblici.

4. Presso le opere elencate in tab. 1, esistenti o previste, sono rispettati i limiti di distanza ivi indicati. Entro i limiti di distanza sono vietate le opere seguenti:

- a) nuova costruzione di edifici;
- b) integrazione di edifici se non mediante recupero di altri;
- c) opere altre specificatamente indicate.

Le opere sono però ammesse se previste da deroga e/o autorizzate dal soggetto competente, compatibilmente con le norme di settore.

5. La realizzazione di insediamenti nuovi in adiacenza alla ferrovia è subordinata a recintazione del terreno presso la ferrovia.



## Art. 15. ATTUAZIONE.

### 1. Le aree sono:

#### a) in genere:

1) le parti indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi del piano:

1.1) acquisite in proprietà, in uso o in servitù dal Comune o da enti altri;

1.2) attrezzate dal Comune, o da enti altri, istituzioni riconosciute o privati convenzionati.

Sono parti indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi del piano la viabilità, le reti tecnologiche, i servizi e le attrezzature collettive e le opere per acqua connesse con la viabilità;

2) le parti altre: attrezzate dove necessario e utilizzate dai proprietari *o altri aventi titolo*;

#### b) in area di Pip:

1) acquisite dal Comune;

2) per viabilità, reti tecnologiche e servizi e attrezzature collettive: attrezzate dal Comune, o da enti altri, istituzioni riconosciute o privati convenzionati;

3) per attività economiche o altre ammesse: cedute a imprese, o utilizzate dal Comune o da enti altri per fini istituzionali.

Restano salve le previsioni di cui ai *commi 2, 3, 4 e 5*, e gli atti compiuti per attuazione del Pip previgente.

2. Alternativamente ad acquisizione e cessione dal Comune, per giustificati motivi e nel rispetto di criteri generali, può ammettersi nel Pip l'utilizzazione delle aree diretta dei privati proprietari *o altri aventi titolo*, a condizione di rimborso di spese al Comune, per una quota proporzionale alla superficie di proprietà o acquisita, aggiornata secondo le variazioni dell'indice Istat dei prezzi.

3. In area di Pip il rilascio di titolo abilitativo per opere di imprese è subordinato a stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro:

a) gli oneri a carico dell'utilizzatore;

b) il tipo di intervento;

c) il tempo di realizzazione;

d) sanzioni per eventuali inosservanze.

4. In area di comparto edificatorio il rilascio di titolo abilitativo per opere di imprese è subordinato a stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro:

a) l'impegno a realizzare interventi di urbanizzazione determinati dal Comune;

b) la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione;

c) l'assunzione di oneri relativi a opere di urbanizzazione determinati dal Comune;

d) i termini per l'esecuzione delle opere;

e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi.

In assenza di iniziativa privata il Comune e gli enti altri possono comunque acquisire l'area e realizzare le opere per servizi ed attrezzature collettive, viabilità e reti tecnologiche mediante la procedura prevista per le opere pubbliche.

5. Il Comune può individuare con deliberazione del consiglio comunale comparti edificatori ulteriori rispetto ai comparti individuati dal Prp, o frazionare comparti edificatori già individuati dal Prp, subordinando il rilascio di titolo abilitativo per opere di imprese alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente prestazioni determinate.

6. Il Prp è attuato in 1 fase. La fase può essere attuata per una pluralità di interventi.

7. Gli espropri per interventi pubblici possono essere attuati nel termine di 10 anni.

8. Gli interventi possono essere attuati nel termine previsto nel titolo abilitativo.

**Art. 16. RINVIO.**

1. In area di Prp previgente valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche del Prp previgente fino a che questo non sia revocato. Dopo la revoca è applicato il Prp nuovo. In caso di contrasto tra perimetro di Prp previgente riportato dal Prp nuovo e perimetro di Prp previgente vale per tutti i fini il perimetro di Prp previgente.

2. Per quanto non specificatamente previsto dal Prp sono applicati il piano regolatore generale comunale e altre disposizioni in materia vigenti al momento di intervento. In particolare la norma vale anche per:

- a) mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- b) beni soggetti a vincolo paesaggistico;
- c) condutture aeree;
- d) norme di sicurezza geologico-idraulica;
- e) deroghe.

3. Resta salva l'applicazione di norme di settore. In particolare la norma vale anche per:

- a) limiti di superficie di vendita e superficie coperta complessiva commerciale;
- b) uso di aree di discarica esaurita o dismessa;
- c) accessi stradali.

TABELLA

Tab. 1. Limiti di distanza.

Opera	m
Acqua pubblica a cielo aperto (sponda di magra o piede di argine)	10
Acquedotto (adduttrice esterna a strada)	3
Condotta irrigua di adduzione	3 (1)
Condotta irrigua di distribuzione di diametro interno superiore a cm 30	2 (2)
Condotta irrigua di distribuzione di diametro interno fino a cm 30	1,5 (2)
Elettrodotto (conduttori) e cabina di trasformazione	(3)
Ferrovia (rotaia più vicina)	30 (4)
Ferrovia (rotaia più vicina)	6 (5)

- (1) Dal limite esterno della condotta.
- (2) Dall'asse della condotta.
- (3) Secondo decreto ministeriale. In ogni caso gli edifici e il loro esterno immediato in cui sia prevista una permanenza di persone superiore a 4 ore al giorno rispettano una distanza tale che l'induzione magnetica non vi superi:
- a) in genere: microT 3.
  - b) in area priva e non prevista in programma comunale o convenzione esistente dotata di opere di urbanizzazione: microT 0,4.
- (4) Edifici o manufatti di qualsiasi specie.
- (5) Piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere.

**Nota:**

La rappresentazione grafica di limiti di distanza e linee di infrastrutture è indicativa. La distanza prevista dalla tabella 1 è applicata rispetto alla posizione delle opere verificata in sede di Prp e/o progetto.