

COMUNE DI CONCO (VI)
Piano Particolareggiato - località Lebele

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI CONCO
Piano Particolareggiato in località "Lebele"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano Particolareggiato località **Lebele** redatto ai sensi dell'art. 52 e 58 della L.R. n. 61/85, comprende le aree catastalmente individuate nella tavola n. 2 per una superficie CATASTALE complessiva di 14.852 mq.

ART. 2 - VALIDITA' DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 58, 20 comma, della L.R. 61/85, il presente piano deve essere realizzato entro il termine massimo di 10 anni a partire dalla data di approvazione, che equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

ART. 3 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione del presente Piano valgono le norme di salvaguardia di cui all' art. 71 della L.R. 27.6.1985 n. 61.

ART. 4 - ELABORATI DI PIANO

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

- Tav n. 1 "Estratto CARTOGRAFICI.", scala 1: 5.000/2.000;
- Tav n. 2 "Estratto catastale", scala 1: 500;
- Tav n. 3 "Stato Autorizzato", scala 1: 500;
- Tav n. 4 "Standards Stato Autorizzato", scala 1: 500;
- Tav n. 5 "Stato di Fatto - Planimetria", scala 1:500;
- Tav n. 6 "Stato di Fatto - Sezioni", scala 1:500;
- Tav n. 7 "Progetto - Planimetria", scala 1:500;

- Tav n. 8 "Standards Progetto", scala 1:500;
- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione

ART. 5 - DEFINIZIONI

Ai fini di un'esatta applicazione delle previsioni del piano e delle presenti norme, vengono precisate le seguenti definizioni:

a) Sagoma nuovi fabbricati produttivi e residenziali: area che può essere coperta da costruzioni nel rispetto dei parametri e delle indicazioni contenute nelle presenti norme; Tutti i volumi fuori terra devono essere realizzati all'interno di tali limiti, con l'eccezione di sbalzi, pensiline o altri elementi architettonici ammessi entro il limite di ml. 1.50.

In caso di motivate necessità potranno essere ammesse leggere modifiche della sagoma degli ambiti di nuova edificazione previsti con il limite massimo del 10% della superficie prevista.

b) Area di pertinenza: area scoperta di pertinenza dei singoli edifici destinata a parcheggio privato, alla movimentazione dei veicoli ed alle operazioni di carico e scarico delle merci.

Nelle aree scoperte è vietato il deposito di materiali salvo che per esigenze momentanee di carico e scarico. In ogni caso le aree destinate a stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti dovranno essere opportunamente mascherate attraverso la piantumazione di siepi o filari alberati in fregio alle aree di pertinenza.

c) Verde privato: aree private che devono essere sistemate obbligatoriamente a verde ed adeguatamente piantumate con essenze arbustive ed arboree tipiche della flora locale. Le eventuali opere di sistemazione e ricomposizione del terreno dovranno essere in ogni caso realizzate con l'utilizzo di materiali e tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica forestale al fine di limitare l'impatto visivo ed armonizzare gli interventi con l'ambiente circostante.

d) Edificio esistente: sul fabbricato esistente, individuato con apposita grafia nelle tavole di Piano, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria e degli altri parametri edificatori preesistenti, con l'obiettivo di meglio armonizzare il fabbricato al contesto circostante. E' altresì ammesso il mantenimento delle attuali destinazioni e/o di modifica delle stesse, nonché l'ampliamento come previsto nelle tavole grafiche del P.P. e sempre nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 11.

PARTE II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI PRIVATI

TITOLO I - ORGANIZZAZIONE GENERALE

ART. 6 - UTILIZZO DELLE AREE

Le aree pubbliche e quelle private sono individuate nella tav. n. 7 “Progetto – Planimetria”.
Le aree pubbliche saranno a carico del lottizzante fino al momento della cessione al Comune

TITOLO II - INTERVENTI EDILIZI

ART. 7 - PARAMETRI EDIFICATORI

Gli interventi di Nuova Edificazione dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori.

a - Superficie coperta dei fabbricati ad uso produttivo: La superficie copribile del lotto 1 è di 4.250 mq. e deve essere realizzata entro il limite dell'ambito di possibile edificazione dei fabbricati produttivi. Nel lotto 2 sono possibili realizzazioni di manufatti prefabbricati leggeri a protezione o realizzazione di impianti (pesa pubblica o lavaggio mezzi privato)

b - Altezze: l'altezza massima interna del fabbricato è stabilita in ml 7,00. In caso di comprovate necessità potranno essere ammesse altezze superiori ma solo per inderogabili esigenze tecniche.

c - Distacco tra fabbricati: fatta salva la costruzione in aderenza, è prescritta una distanza di 10 ml;

d - Distanza dai confini: fatta salva la costruzione in aderenza è prescritta una distanza minima di 3 e 5 ml. dalla strada del Cargao, 10 ml. dalla strada per Rubbio (vedere Tav 7);

e - Distanza dalle strade: 10 ml. dalla strada provinciale n. 72 della Fratellanza e ml. 10 dalla strada comunale per Rubbio.

ART. 8 - VOLUMI TECNICI

Per la realizzazione di volumi tecnici e per impianti tecnologici speciali (silos, camini, ecc.) possono essere consentite altezze maggiori di quelle prescritte all'articolo precedente solo per inderogabili e documentate esigenze tecniche dell'attività produttiva e comunque nei limiti strettamente necessari.

La sistemazione dei volumi tecnici non deve comunque costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

In ogni caso vanno rispettate le distanze dai confini e non possono essere occupate superfici non edificabili.

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Gli edifici possono essere realizzati a blocco isolato o in linea, impiegando strutture tradizionali o anche prefabbricate.

L'eventuale volume residenziale ammesso dovrà costituire corpo unico con il fabbricato principale anche se non necessariamente dovrà in questo essere contenuto.

In ogni caso la tipologia edilizia dovrà integrarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da mitigare l'impatto visivo dei nuovi insediamenti sul paesaggio e l'ambiente circostanti.

Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali quali: pietra locale, legno, muratura intonacata con colori tipici della zona.

A mitigazione degli interventi è già stata inserita in planimetria la realizzazione di una barriera alberata lungo la strada del Cargao e quella per Rubbio.

Il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, può negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, turistiche o a destinazione pubblica.

ART. 10 - RECINZIONI

Poiché le recinzioni sono elemento visibile importante, debbono concorrere alla riqualificazione dell'area: in particolare deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo gli stessi fronti stradali.

Le recinzioni dei lotti sul fronte strada e fino all'inizio del capannone, possono avere un'altezza massima di m. 1,70, quelle laterali al capannone possono raggiungere un'altezza massima di 3 metri.

TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO

ART. 11 - DESTINAZIONI AMMESSE

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali ed industriali;
- gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività di cui al punto precedente;
- gli uffici, i magazzini ed i depositi in relazione alle esigenze derivanti dell'attività;
- attrezzature per l'autotrasporto;
- le attività commerciali relative ai prodotti derivanti dall'attività.

ART. 12 - DESTINAZIONI RESIDENZIALI

Oltre alle destinazioni di cui al precedente articolo, é consentita la realizzazione dell'eventuale alloggio per il personale dirigente e di custodia e del titolare dell'impresa o proprietario dell'edificio per un volume massimo di mc. 500 a condizione che sia prevista una superficie produttiva non inferiore ai 200 mq.

TITOLO IV - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI EDILIZI E AGIBILITA'

ART. 13 - DOMANDA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO.

Alla domanda per la realizzazione del progetto edilizio per edifici produttivi dovrà essere allegata una relazione illustrativa sull'attività produttiva che si prevede di svolgere, contenente le indicazioni relative a:

- tipo di lavorazioni svolte;
- emissioni inquinanti (rumori, odori, scarichi liquidi e gassosi, criteri di controllo e di abbattimento, sistema di depurazione delle acque e smaltimento dei reflui).
- numero degli addetti;
- fabbisogno di energia e dotazione idrica;

I progetti edilizi, inoltre, devono essere integrati da una tavola con lo studio particolareggiato di tutte le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza.

Dovranno essere altresì dettagliatamente descritti gli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui di lavorazione e degli scarichi civili nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme regolamentari in materia.

ART. 14 - RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

Il rilascio del provvedimento abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi (permesso di costruire comunale o provvedimento unico dello Sportello Unico per le Imprese) sarà subordinato all'inizio dei lavori del presente piano Attuativo.

ART. 15 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE

Considerato che il Piano Particolareggiato reperisce integralmente le aree da destinare all'urbanizzazione primaria e la quota pari al 40% di quelle da destinare all'urbanizzazione secondaria, è consentito lo scomputo degli oneri relativi mediante la realizzazione diretta delle opere previste. Al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi dovrà essere monetizzata la quota rimanente (pari al 60%) relativa all'urbanizzazione secondaria sulla base dei valori stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione o con scomputo di altre opere di urbanizzazione da concordarsi con la stessa Amministrazione prima della stipula della Convenzione.

ART. 16 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

L'utilizzo del fabbricato è subordinato al rilascio del certificato di agibilità in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento. L'eventuale autorizzazione sanitaria ad usi specifici connessi o pertinenti alla attività produttiva sarà rilasciata dopo avere acquisito i pareri dello SPISAL e dell'Igiene Pubblica dell'ASL. Il certificato di Agibilità potrà essere ottenuto solo dopo il collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione previste.

PARTE III - DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI

TITOLO I - URBANIZZAZIONI

ART. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria sono illustrate nelle Tavv. da n. 5 a n.12 di Piano e comprendono:

- 1) La rete viaria
- 2) I marciapiedi
- 3) Parcheggi pubblici
- 4) Verde pubblico
- 5) La rete fognaria
- 6) La rete idrica
- 7) La rete di illuminazione pubblica
- 8) La rete di distribuzione dell'energia
- 9) La rete telefonica

ART. 18 - VIABILITA'

Il tracciato e le dimensioni delle strade nonché ogni altra loro caratteristica ed opera provvisoria sono definite nella tav. n. 7; in sede attuativa possono essere previste tutte quelle lievi rettifiche che si rendessero necessarie per una migliore realizzazione delle opere stesse.

ART. 19 - PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente curate nella loro realizzazione. E' ammessa la pavimentazione in asfalto e/o in elementi di cls colorato autobloccanti o similari. In sede di attuazione sono consentite marginali modifiche delle aree e/o dei rispettivi perimetri per

meglio adeguarle alle situazioni dei luoghi.

ART. 20 - VERDE PUBBLICO

Nelle tavv. n. 7 e 8 di piano sono indicate le aree da destinare a verde pubblico. Tali aree devono essere opportunamente curate nella loro realizzazione. Dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto e/o arbustive tipiche del luogo al fine di contenere quanto più possibile l'impatto dei nuovi insediamenti sull'ambiente circostante. La manutenzione di tali aree rimane in carico ai lottizzanti fino al momento della loro cessione al Comune.

ART. 21 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti tecnologici (rete fognaria, idrica, elettrica, telefonica) verranno definiti sia come percorsi che come caratteristiche tecniche nelle tavole di realizzazione delle opere (PDC per realizzazione opere urbanizzazione). La loro realizzazione dovrà essere preceduta da una verifica con gli Enti erogatori o gestori dei servizi, per eventuali precisazioni di dettaglio.

ART. 22 - SEGNALETICA

La segnaletica stradale sarà realizzata in conformità alla vigente legislazione. I cartelli indicatori degli insediamenti dovranno avere dimensioni e caratteristiche uniformi in tutta la zona soggetta al piano e saranno dislocati nei punti più funzionali alla individuazione delle varie imprese.

TITOLO II - MODALITA' ATTUATIVE

ART. 23 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA

La realizzazione del Piano è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in esso previste e degli interventi finalizzati alla sistemazione ambientale dell'area previa predisposizione di una specifica "Indagine Geologica - Geotecnica".

In sede di progettazione esecutiva o di attuazione, i vari tracciati o i perimetri possono subire leggere rettifiche per adeguarli alle concrete situazioni dei luoghi: per quanto riguarda le infrastrutture a rete e le altre opere di urbanizzazione, la progettazione esecutiva potrà introdurre le integrazioni che si renderanno necessarie alla migliore funzionalità delle opere stesse.

ART. 24 - MODALITA' ATTUATIVE

Tutte le opere di urbanizzazione possono essere realizzate dall'Amministrazione Comunale o direttamente dalle Ditte proprietarie dell'area, previa convenzione.
L'attuazione del Piano è consentita in unico intervento.

PARTE IV - PROCEDIMENTI

ART. 25 - SUBORDINAZIONE DEGLI INTERVENTI - CONVENZIONE

L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano di Particolareggiato da parte delle Ditte proprietarie dell'area è subordinata, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione della Convenzione che può essere unitaria per tutto l'ambito di applicazione o separata secondo gli ambiti corrispondenti ai due stralci funzionali.

Lo schema riportato in allegato contiene:

- 1) l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano o dai singoli stralci sulla base dei progetti di massima e del preventivo di spesa allegato;
- 2) l'impegno a vincolare ad uso pubblico le opere di urbanizzazione realizzate ai sensi del punto precedente, o a cederle eventualmente al Comune solo se espressamente richiesto dallo stesso in quanto di utilità generale;
- 3) i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, e per il loro collaudo.
- 4) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Primario e a quelle del Regolamento Edilizia.

Sommario

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE – ESECUZIONE PER STRALCI.....	2
ART. 2 - VALIDITA' DEL PIANO	2
ART. 3 - MISURE DI SALVAGUARDIA	2
ART. 4 - ELABORATI DI PIANO	2
ART. 5 - DEFINIZIONI.....	3
PARTE II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI PRIVATI	4
TITOLO I - ORGANIZZAZIONE GENERALE	4
ART. 6 - UTILIZZO DELLE AREE	4
TITOLO II - INTERVENTI EDILIZI	4
ART. 7 - PARAMETRI EDIFICATORI.....	4
ART. 8 - VOLUMI TECNICI.....	5
ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE.....	5
ART 10 - RECINZIONI	5
TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO	6
ART. 11 - DESTINAZIONI AMMESSE	6
ART. 12 - DESTINAZIONI RESIDENZIALI.....	6
TITOLO IV - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI EDILIZI E AGIBILITA'.....	6
ART. 13 - DOMANDA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO.	6
ART. 14 - RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO	7
ART. 15 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE	7
ART. 16 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'	7
PARTE III - DISCIPLINA DEGLI SPAZI PUBBLICI	8
TITOLO I - URBANIZZAZIONI.....	8
ART. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8
ART. 18 - VIABILITA'	8
ART. 19 - PARCHEGGI PUBBLICI	8
ART. 20 - VERDE PUBBLICO	9
ART. 21 - IMPIANTI TECNOLOGICI	9
ART. 22 - SEGNALETICA	9

TITOLO II - MODALITA' ATTUATIVE	9
ART. 23 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA	9
ART. 24 - MODALITA' ATTUATIVE.....	10
PARTE IV - PROCEDIMENTI.....	10
ART. 25 - SUBORDINAZIONE DEGLI INTERVENTI - CONVENZIONE	10