



# COMUNE DI BAGHERIA

## PROVINCIA DI PALERMO



# PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE,  
COMMERCIALI E FIERISTICHE IN C.DA MONACO - ZONA D1

**RELAZIONE TECNICA e  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

tavola:

**PpM.R**

scala:

data:

**PROGETTISTI**

*Arch. Maria Piazza*

*Geom. Carlo Tripoli*

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

*Dott. Ing. Vincenzo Aiello*

**SUPPORTO AI PROGETTISTI ED AL R.U.P.:**

*Geom. Cosimo Tantillo, Geom. Giuseppe Gagliano, Geom. Tommaso Sciortino, Sig. Giovan Battista Lo Verso*

visti ed approvazioni:

**COMUNE DI BAGHERIA**  
**PROVINCIA DI PALERMO**

**REVISIONE INTEGRALE**  
**DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ATTIVITA'  
PRODUTTIVE COMMERCILAI E FIERISTICHE IN C.DA MONACO**  
**ZONA D1**  
**RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

UFFICIO TECNICO COMUNALE - UFFICIO DEL PIANO

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: *Dr. Ing. Vincenzo Aiello;*

PROGETTISTI: *Arch. Maria Piazza, Geom. Carlo Tripoli;*

SUPPORTO PROGETTISTI e RUP: *Geom. Giuseppe Gagliano, Geom. Tommaso Sciortino,  
Geom. Cosimo Tantillo, Sig. Giovan Battista Lo Verso.*

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**UFFICIO DEL PIANO - BAGHERIA 2012**

## PIANO URBANISTICO ESECUTIVO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI, COMMERCIALI E FIERISTICHE IN C/DA MONACO

### **A. RELAZIONE**

Il Piano Particolareggiato per le attività Produttive in C.da Monaco, è stato pensato quale strumento urbanistico idoneo ad attuare impianti per attività produttive artigianali e commerciali, sia di nuova costituzione, sia per il trasferimento di attività che attualmente si svolgono all'interno del centro abitato, o nelle sue adiacenze.

L'area oggetto della pianificazione attuativa è quella classificata come zona D1, in contrada Monaco, nei pressi della centrale Enel, che comprende quell'area dove era già operante un piano per gli insediamenti produttivi discendente dal precedente P.R.G. annullato con sentenza del C.G.A. nr. 960/10 passata in giudicato. In attuazione del su indicato Piano attuativo, annullato con la predetta sentenza, erano stati avviati le procedure espropriative ed appaltati i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; l'annullamento sopravvenuto ed alcune sentenze TAR su ricorsi promossi da privati, ne hanno interrotto l'esecuzione.

Lo studio è stato affrontato mettendo in evidenza la presenza delle opere di urbanizzazione già eseguite, visualizzate nello stato di fatto, e l'esistenza di alcuni edifici, suddivisi in due categorie: 1) edifici regolarmente autorizzati o in regime di sanatoria edilizia, 2) edifici oggetto di verbalizzazioni e per i quali sono in corso provvedimenti repressivi previsti dalla legge.

Nello studio del Piano pertanto, si è privilegiata la scelta del mantenimento delle opere eseguite con la modifica soltanto di un ramo viario posto in prossimità della ferrovia per la presenza di un edificio con concessione edilizia in sanatoria.

È stato adottato il criterio unico di prevedere l'esproprio per i manufatti rurali ricadenti nelle sedi viarie, parcheggi ed infrastrutture primarie, pagando oltre che l'indennità del suolo anche quella del fabbricato, ai proprietari che dimostrino la regolare costruzione degli stessi.

Da questa analisi, ne consegue che:

Gli edifici residenziali regolarmente eseguiti o suscettibili di sanatoria edilizia, sono stati individuati e destinati come lotti residenziali esistenti.

Gli edifici produttivi regolarmente eseguiti o suscettibili di sanatoria edilizia, sono stati individuati e destinati come lotti produttivi esistenti.

I fabbricati e/o manufatti edilizi, non ricadenti su spazi pubblici, oggetto di procedimenti repressivi in corso, sono stati enucleati e destinati a verde privato.

Tutti gli altri lotti, da assegnare mediante apposite graduatorie, costituiscono la potenzialità offerta dal piano.

#### 1 - Localizzazione dell'area

L'area prescelta per le attività produttive artigianali, commerciale e fieristiche, si propone oltre che come polo aggregante di attività miste, come sito idoneo per la realizzazione degli interventi infrastrutturali e delle iniziative imprenditoriali anche dei Patti territoriali del Comprensorio di Bagheria.

L'area del Piano è delimitata a nord, dalla Strada Statale 113, a sud, dalla linea ferrata, ad est, dal nuovo asse di collegamento *mare-monti* del Piano Regolatore Generale, ad ovest, da stradella interpodereale ed è accessibile oltre che dalla s.s. 113 anche dalla nuova strada di Prg denominata "*mare-monti*".

I lotti individuati come attività produttive già in esercizio sono: un centro *revisioni* per gli autoveicoli con annessa officina meccanica (lotto n° 25), un'attività di esposizione e vendita di materiali per l'edilizia (lotto n° 24), la concessionaria auto "*Renault*" (lotto n° 29), un'officina meccanica per autoveicoli (lotto n° 8), uno stabilimento ittico conserviero (lotto n° 10).

#### 2 - Le caratteristiche geomorfologiche dell'area

Allo stato attuale, l'area si presenta pianeggiante, connotata solo in parte, da agrumeti e da fabbricati rurali sparsi. All'interno dell'area, si trovano impianti produttivi esistenti ed alcuni nuclei di edifici residenziali, serviti da strade interne.

I grandi complessi della Renault e dello stabilimento ittico conserviero, hanno modificato funzioni e immagini dell'area in esame, predisponendola alla destinazione produttivo-commerciale.

Il tracciato della linea ferrata costituisce limite fisico rispetto all'area retrostante, destinata ad attività produttive artigianali e di trasformazione prodotti D4, il cui collegamento in atto, avviene attraverso il sovrappasso ferroviario.

Successivamente, quando sarà realizzata la nuova strada "*mare-monti*", si potrà disporre dell'importante collegamento con l'autostrada, verso monte, e con il Porto, verso mare.

L'indagine geologica eseguita conferma la compatibilità dell'uso dei suoli prescelti per le loro caratteristiche geomeccaniche.

### 3 – Descrizione dell' impianto produttivo-fieristico

Il complesso si sviluppa lungo un asse principale che dipartendosi dalla Strada S. 113, percorre la linea mediana dell'area di Piano, passando a monte dell'ENEL, e collegandosi alla nuova strada *mare-monti*.

Gli impianti produttivi verranno distribuiti in complessivi ventinove lotti, di cui cinque sono già occupati da impianti esistenti (Centro Revisioni, Esposizione e vendita materiali edili, Officina meccanica, Concessionaria Renault, e Stabilimento ittico conserviero), e ventiquattro saranno disponibili per ospitare altrettante nuove unità produttive.

Lungo l'asse principale, si attestano edifici ed aree di servizio, disposti alternativamente sui due lati, in modo da creare dei nodi funzionali per le attività dell'insieme. Si distinguono oltre che i parcheggi adeguatamente localizzati, la piazza fieristica posta in zona pressochè baricentrica e il centro di servizi ubicato nel nodo di testa dell'asse principale, in cui troveranno sede, un bar con self service, e una sala ricreativa con area libera circostante.

### 4 - Caratteristiche delle unità produttive – Dimensionamento dei servizi

Nella tavola PpM.3.a *Planimetria di Progetto*, sono visualizzate le sagome di massimo ingombro delle varie unità edilizie, all'interno di ogni lotto, entro le quali, la realizzazione delle varie unità produttive potrà avvenire.

Comunque sono rispettati i parametri di cui all'art. 21 delle N.T.A. allegate al Prg vigente, che di seguito si riporta:

*Art. 21 - Zona «D1»: aree per attività produttive artigianali, commerciali fieristiche e distributori carburanti".*

*Comprende parti del territorio comunale destinate agli insediamenti per "attività produttive artigianali, commerciali, fieristiche e distributori carburanti", non inquinanti né molesti, che trova posto in tre nuclei individuati in prossimità del contesto della stazione ferroviaria, che traggono accesso rispettivamente dalla via Parisi, dalla via Rammacca e dalla via Federio II, interessati dalla presenza di capannoni ed edifici industriali di vario genere, attualmente per la maggior parte in disuso.*

*Un altro nucleo è posto a confine con il territorio di Santa Flavia, a valle della statale 113, ed è caratterizzato in parte dalla presenza di capannoni esistenti in attività e in disuso, in parte dalla presenza di aree libere.*

*Un ulteriore nucleo è stato individuato in contrada Monaco, nei pressi della centrale Enel, che comprende quell'area dove era già operante un piano per gli insediamenti produttivi discendente dal precedente P.R.G. annullato con sentenza del C.G.A. nr. 960/10 passata in giudicato.*

***Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:***

- a) attività produttive artigianali di qualsiasi genere, purché innocue e non inquinanti;*
- b) attività commerciale al dettaglio ed all'ingrosso, di medie e grandi strutture di vendita, quest'ultime con un massimo di mq 5.000;*

c) distributori di carburante per autotrazione e relativi manufatti edilizi.

**Attuazione:**

1) Per gli edifici e le aree già adibite ad attività, operanti o in disuso, diverse da quelle previste per la zona "D1", esistenti alla data di adozione del P.R.G., è consentito il mantenimento della funzione in essere, se compatibili con la destinazione della zona; se incompatibili, ma non nocive e/o inquinanti, potranno essere mantenute sino alla cessazione dell'attività.

Per tali fabbricati è consentito, nel rispetto delle volumetrie esistenti, a mezzo di intervento diretto, eseguire opere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nonché l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di prevenzione ecc., cambio della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricadono, previo versamento dei contributi di concessione se dovuti.

In caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte inferiori o uguali al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano a mezzo di intervento diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici, riferiti all'intero impianto, di seguito riportati:

a) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore al 50%;

b) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;

c) altezza massima ml. 10,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;

d) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;

e) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;

f) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;

g) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.

h) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;

i) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.

2) Nei casi di nuova edificazione, ovvero nel caso di demolizione delle volumetrie edilizie esistenti e/o di ampliamenti dell'attività che richiedono nuove volumetrie edilizie o superfici coperte superiori al 20% di quanto esistente, le previsioni urbanistiche del P.R.G. si attuano mediante piano di lottizzazione e si applicano le seguenti norme:

a) superficie minima lottizzabile mq. 1.000 per i casi di nuova edificazione;

b) il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore ad 50%;

- c) indice di edificabilità territoriale: il volume massimo realizzabile deve essere contenuto nei limiti di edificabilità massima previsti dall'art. 15 della L.R. 78/76 che prescrivono un indice di 0,75 mc/mq nella fascia compresa tra ml 150 e ml 500 dalla battigia e un indice di 1,50 mc/mq nella fascia compresa tra ml 500 e 1000 dalla battigia;*
- d) altezza massima ml. 10,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;*
- e) distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;*
- f) distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;*
- g) vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;*
- h) i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali.*
- i) le aree libere da costruzioni, e non destinate a parcheggio e/o interessate dalle sedi viarie, sono destinate a pertinenze;*
- l) nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.*
- m) gli spazi pubblici dovranno essere dimensionati in base a quanto prescritto dal punto 2 dell'art.5 del D.M. 2.4.68 n.1444, ossia, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 765);*
- 3) Nei casi di nuova edificazione, l'Amministrazione Comunale, per esigenza di pubblica utilità può, nell'ambito delle zone D1, promuovere Piani Urbanistici Esecutivi (Pue) in ambiti più o meno estesi in funzione delle varie esigenze, nel rispetto degli altri parametri urbanistici sopra indicati al punto 2).*

Le sagome di massimo ingombro come visualizzate nel Piano, consentono nel caso di lotti limitrofi, di realizzare le unità produttive disposte "a spalla".

Tale soluzione consente inoltre, la possibilità in caso di comprovata necessità, di accorpate fra di loro due o più lotti.

Nella seguente tabella, sono indicati i vari lotti di cui alle tavole grafiche con l'indicazione metrica dell'area e se "esistente" cioè già in esercizio.

SUPERFICI LOTTI ATTIVITA' PRODUTTIVE		
Lotto	mq	note
1	3600	
2	3220	
3	1430	
4	3940	
5	3800	
6	1875	
7	2165	
8	1450	esistente
9	6812	
10	5395	esistente
11	1288	
12	1316	
13	1564	
14	1269	
15	2362	
16	1412	
17	1412	
18	1351	
19	1322	
20	3766	
21	4170	
22	4752	
23	3000	
24	3245	esistente
25	1740	esistente
26	2450	
27	3214	
28	2565	
29	7785	esistente

Totale mq 83.670



Il Piano nel suo insieme, impegna una Superficie Territoriale di zona D1, pari mq 152.877, così distinta:

- Superficie destinata a lotti produttivi .....	mq 83.670
- Superficie per centro servizi .....	mq 4.500
- Superficie per Spazio fieristico .....	mq 2.385
- Superficie per Parcheggi .....	mq 6.150
- Superficie per Verde .....	mq 10.720
- Superficie per strade .....	mq 26.704
- Superficie per lotti residenziali .....	mq 13.648
- Superficie per verde privato .....	mq 5.100

Ai fini del dimensionamento, la superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde, e a parcheggi, escluse le sedi viarie, è così determinata:

- Superficie territoriale della zona D1	=	mq 152.877
- a detrarre superficie per lotti residenziali	=	mq 13.648
- a detrarre superficie per verde privato	=	<u>mq 5.100</u>
Intera superficie d'interv. destinata a D1		mq 134.129
o Superficie per centro servizi		mq 4.500
o Superficie per Spazio fieristico		mq 2.385
o Superficie per Parcheggi		mq 6.150
o Superficie per Verde		<u>mq 10.720</u>
Totale superficie spazi pubblici		mq 23.755

$$\text{mq } 23.755 \gg 0.10 \times 134.129$$

## 5 - I Servizi

Nel Piano, sono individuati servizi specifici sia sull'asse principale, sia nel sistema nodale sul versante occidentale.

I servizi sull'asse sono costituiti dai parcheggi lineari e dalla piazza fieristica costituita da un complesso di spazi espositivi, commerciali, e di incontro, mentre nel centro servizi ubicato nel nodo di testa dell'asse principale, troveranno sede, un bar con self service, e una sala ricreativa con area libera circostante.

## 6 - Viabilità e parcheggi

La rete viaria è determinata da un asse principale interposto fra linea ferrata e Statale, alla quale è collegato "*a bretella*".

Dall'asse principale che si configura con sistema alberato, si dipartono le reti secondarie di penetrazione verso i nuclei produttivi e le residenze, presenti nell' area.

Le aree a parcheggio sono disposte a servizio dei singoli nuclei produttivi e impegnano una superficie complessiva di mq 6.150, di cui mq 2.000 per mezzi pesanti e mq 4.150 per autovetture, per numero di posti macchina rispettivamente di 15 camion e 256 auto.

Il centro servizi è dotato di aree di parcheggio autonome. Le aree di parcheggio sono delimitate da apposite alberature disposte a spalliera.

## 7 - Il verde

I Filari alberati segnano l' asse principale e le strade di penetrazione, mentre schermi arborei delimitano le aree a parcheggio.

Per gli assi trasversali sono state usate essenze ad alto fusto come il tasso e il leccio, disposte a filare, querce e carrubi per gli elementi isolati.

Essenze ad alto fusto disposte a barriera (pioppi, cipressi, .... ) vengono usate per demarcare la separazione netta dal retrostante. Sull'asse principale sono state inserite essenze a fioritura stagionale, mista (jacaranda, robinia), disposte a filare.

## 8 - Le Fasi di attuazione

La prospettiva di un maggiore impulso alle attività produttive con un potenziamento dell'artigianato e della commercializzazione, trova riscontro nel Progetto di Piano che con ben ventiquattro nuovi lotti da assegnare, corrispondenti ad ulteriori mq 64.055, oltre il sistema della viabilità e dei servizi, offre la possibilità dell'attuazione di un vero polo produttivo.

La vitalità dell'insediamento è garantita nel rispetto delle seguenti fasi di attuazione.

1. Esproprio generalizzato di tutto il sistema viario e dei servizi;
2. Realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie (strade,

parcheggi, impianti a rete, servizi, ecc..) che dovranno necessariamente essere realizzate preventivamente alle concessioni dei singoli lotti, in modo da garantire la funzionalità dell' insediamento nelle sue caratteristiche tecniche e l'efficienza e adeguatezza dei servizi e degli impianti complementari alle attività produttive;

3. Esproprio delle aree relative ai lotti da assegnare e/o adozione di validi e regolamentati criteri per l'assegnazione dei vari lotti;
4. Stipula delle convenzioni e rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie.

La convenzione potrà prevedere di portare a scomputo oneri e/o corrispettivi dovuti all'Amministrazione mediante realizzazione diretta da parte degli assegnatari, di alcune opere di urbanizzazione e servizi.

## **B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### TITOLO I - Disposizioni Generali

#### Art. 1 - Elementi costitutivi.

Sono elementi costitutivi del Piano Urbanistico Esecutivo dell'Insediamento produttivo commerciale fieristico, i seguenti elaborati:

PpM.1	Inquadramento territoriale – stato di fatto
PpM.2	Inquadramento urbanistico
PpM.3.a	Planimetria di Progetto
PpM.3.b	Planimetria e Piano di esproprio
PpM.3.c	Planimetria schema impianto idrico ed antincendio
PpM.3.d	Planimetria schema impianto fognario
PpM.3.e	Planimetria impianto elettrico di pubblica illuminazione
PpM.3.f	Planimetria schema della viabilità e delle aree a parcheggio
PpM.3.g	Planimetria schema del verde pubblico
PpM.3.h	Profili
PpM.3.i	Planivolumetrico
PpM.R	Relazione tecnica e NTA
PpM.S	Relazione di stima dell'intervento
PpM.U	Studio geologico

#### Art. 2 - Obiettivi del Piano

Gli obiettivi generali del Piano consistono nella realizzazione di un idoneo strumento attuativo per attività produttivo commerciale e fieristico in grado di riqualificare e potenziare le attività economiche legate a produzioni artigianali, mediante il trasferimento in sede propria di attività già allocate all'interno del centro urbano, e la realizzazione delle iniziative imprenditoriali anche dei Patti territoriali del Comprensorio di Bagheria.

#### Art. 3 - Aspetti giuridici del Piano

Il Piano costituisce strumento attuativo delle previsioni del Prg vigente, al quale si riferisce ed è allegato. Eventuali successive modifiche sempre nel rispetto dei parametri previsti nel Prg, rientrano nelle esclusive competenze del Consiglio Comunale.

## TITOLO II - Attuazione del P.P.E.

### Art. 4 – Area e dimensione del Piano

Il Piano Particolareggiato Esecutivo cui si riferiscono le presenti norme, riguarda un'area che nel Prg vigente, è interamente classificata come zona D1 disciplinata dall'art. 21 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano attuativo in oggetto, investe un'area di 152.877 mq, dei quali mq 13.648 restano impegnati come mantenimento di lotti residenziali esistenti, mq 5.100 occupati da manufatti edilizi abusivi di cui sono in corso procedimenti repressivi, conservano l'uso di verde privato, mentre la rimanente superficie di mq 134.129 è interamente utilizzata nel Piano, sia per gli insediamenti esistenti attualmente in esercizio, sia per quelli nuovi i cui lotti sono da assegnare, completa di servizi e sedi viarie.

### Art. 5 - Fasi di attuazione

L'attuazione del Piano dovrà rispettare le seguenti fasi:

1. Esproprio generalizzato di tutto il sistema viario e dei servizi;
2. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie (strade, parcheggi, impianti a rete, servizi, ecc..) che dovranno necessariamente essere realizzate preventivamente alle concessioni dei singoli lotti, in modo da garantire la funzionalità dell' insediamento nelle sue caratteristiche tecniche e l'efficienza e adeguatezza dei servizi e degli impianti complementari alle attività produttive;
3. Esproprio delle aree relative ai lotti da assegnare e/o adozione di validi e regolamentati criteri per l'assegnazione dei vari lotti;
4. Stipula delle convenzioni e rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie.

La convenzione potrà prevedere di portare a scomputo oneri e/o corrispettivi dovuti all'Amministrazione mediante realizzazione diretta da parte degli assegnatari, di alcune opere di urbanizzazione e servizi.

#### Art. 6 - Espropri

L'area, indicata nel particellare della Tav. PpM.3.b, sempre ricadente in zona D1 di Piano Regolatore Generale, è sottoposta ad espropriazione per pubblica utilità per la parte che corrisponde a *viabilità e servizi*, mentre per quella riguardante i nuovi lotti da assegnare, in sede di regolamentazione dei relativi criteri, oltre che all'esproprio, potrà essere prevista la possibilità del mantenimento della proprietà al privato purchè questi possa garantire valide condizioni di attuazione del Piano.

L'indennità di espropriazione sarà determinata nel rispetto della vigente normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità. L'importo utilizzato nella Tav. PpM.c - *Relazione di stima dell'investimento* deve considerarsi puramente indicativo, avendo come unico scopo quello di determinare la più probabile valutazione delle aree da acquisire nel Piano, ed in tal senso, è stato incrementato di tutte le spese annesse, connesse, e consequenziali all'esproprio (risarcimento danni, valori di soprassuolo come recinzioni – muri – impianti, ecc..)

#### Art. 7 - Criteri d'uso del suolo

Il P.P.E. è organizzato in lotti per imprese artigiane, commerciali, e servizi, e prevede nuovi lotti all'interno dei quali è possibile realizzare le unità produttive, secondo i seguenti indici e parametri:

- *il rapporto di copertura, tra la superficie coperta e la superficie complessiva del lotto fondiario di pertinenza, non deve essere superiore al 50%;*
- *altezza massima ml. 10,00 con due elevazioni fuori terra, salvo che dimostrate necessità produttive non obblighino a superare tale altezza da realizzare in un unico piano fuori terra (capannone), oltre che piano cantinato da realizzarsi entro la sagoma dell'edificio fuori terra, da destinare a locali produttivi e/o a parcheggio;*
- *distanza dai confini e altri corpi di fabbrica: ml. 6,00 e/o in aderenza; è consentita la costruzione sui confini di proprietà con parete cieca, in caso di edifici in aderenza; non è ammessa la costruzione con parete cieca lungo i limiti di altre zone di PRG e mai potrà costruirsi a distanza inferiore a ml 6,00 da detti limiti di zona;*
- *distanza dal filo stradale pubblico: secondo il codice della strada;*
- *vincolo ad alberatura delle strade di distribuzione;*
- *i parcheggi privati di pertinenza minimi da reperire sono: 10% della superficie del lotto fondiario; le aree a parcheggio localizzate devono essere dotate di alberature di alto fusto, di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero per ogni 50 mq di parcheggio, nel caso in cui tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati, potranno essere utilizzati alberature, arbusti o siepi ornamentali;*
- *nei singoli lotti, entro il volume consentito, oltre ai locali destinati al processo produttivo vero e proprio, sono consentite costruzioni accessorie per uffici, spogliatoi, portinerie di superficie adeguate al tipo di attività e l'abitazione per il custode eventualmente necessario ad assicurare la continuità del processo produttivo con un volume non superiore a mc 300.*

Le linee visualizzate in tratteggio nelle tavole PpM.3.a e PpM.3.b, all'interno dei lotti, indicano prescrizioni specifiche sugli arretramenti entro cui contenere le sagome di massimo ingombro, e prevalgono sui distacchi sopra citati.

È possibile mediante rilascio di regolare atto autorizzativo dell'Ufficio, l'utilizzazione combinata di più lotti aggregati, così come la modifica dei limiti interni tra i lotti, in modo da

determinare variazioni metriche tra di loro, purchè siano sempre garantiti i parametri di cui sopra.

Per i lotti relativi agli impianti produttivi in esercizio, è prescritto che in caso di interventi di demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi esistenti, ampliamento, sopraelevazione, o di ristrutturazione, devono essere rispettati i parametri edilizi di cui alle presenti norme.

#### Art. 8 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano sono:

- rete viaria e parcheggi per i mezzi leggeri
- impianto di illuminazione pubblica
- rete elettrica
- rete idrica
- rete fognante - rete telefonica - rete del gas

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal piano sono: - le aree a parcheggio per i mezzi pesanti - il centro di servizio commerciale fieristico - i centri di servizio commerciali e di ristoro - la sistemazione degli spazi verdi.

#### Art. 9 - Opere a carico dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale espropria le aree necessarie secondo come indicato nel precedente art. 6, e realizza le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano, in tutto o in parte secondo eventuali più specifiche indicazioni previste nella convenzione.

#### Art. 10 - Assegnazione dei lotti - Priorità

Le modalità di selezione e valutazione delle priorità per l'assegnazione dei lotti, possono essere stabilite mediante apposito Regolamento.

Le modalità di attuazione delle singole unità produttive ed i rapporti con l'amministrazione comunale, sono stabiliti dalle convenzioni da stipularsi con le relative ditte e/o imprese artigiane.

Il Regolamento e gli schemi di convenzione, sono soggetti all'approvazione del Consiglio Comunale.

### TITOLO III - Disciplina dei suoli, degli edifici e opere di urbanizzazione

#### Art. 11 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Tutte le opere di urbanizzazione devono essere realizzate secondo le indicazioni e le prescrizioni delle tavole, mediante redazione di un progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione dell'ufficio.

#### Art. 12 - Caratteristiche tipologiche delle unità produttive commerciali

Le tipologie delle unità produttive commerciali saranno caratterizzate da vari sistemi aggregativi con portali d'ingresso, passaggi semi coperti, risvolti d'angolo vetriati, successione spazi chiusi/spazi aperti, ed eventuali spazi a doppie altezze.

I colori delle facciate devono essere scelti fra il rosa chiaro, il giallo tufo, il bianco.

Il progetto delle singole unità e della relativa sistemazione esterna, è soggetto all'approvazione dell'ufficio tecnico.

#### Art. 13 - Sistemazione del terreno

La modellazione del terreno dovrà avvenire nel rispetto dell' orografia attuale dell'area.

Tutti i muri di recinzione, di altezza pari o inferiore a metri 1,80, devono avere i fronti visibili in muratura squadrata in conci di tufo; i muri di recinzione di altezza superiore devono essere opportunamente schermati con elementi vegetali.

#### Art. 14 - Verde privato

Le aree individuate come verde privato, sono caratterizzate dalla presenza di edilizia abusiva di cui sono in corso procedimenti repressivi ai sensi di Legge.

Le suddette aree non possono essere utilizzate a scopo produttivo.



## TITOLO IV - Prescrizioni generali

### Art. 15 - Riferimenti legislativi

Per quanto non contenuto nelle presenti norme di attuazione, si fa riferimento al Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio, alle leggi statali e regionali in vigore, nonché alla legislazione comunitaria, riguardanti la materia.

### Art 16 - Convenzione tra Amministrazione e privati

È fatto obbligo della stipula di convenzione tra l'Amministrazione e i privati per la concessione del diritto di proprietà dei lotti edificatori; ogni convenzione dovrà regolamentare i rapporti in riferimento oltre che al Piano in oggetto, alle leggi statali e/o regionali in vigore riguardanti la materia.

Gli schemi tipo di convenzione saranno approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

### Art. 17 - Protezione contro incendio e fuoco

Devono essere osservate le norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco emanate dalla Direzione Generale dei Servizi Antincendio del Ministero degli Interni e quelle localmente imposte dai Vigili del Fuoco.

### Art. 18 - Protezione contro i fulmini

La protezione contro i fulmini deve essere realizzata collegando le parti metalliche dei fabbricati con il circuito di terra di protezione contro i fulmini.

### Art. 19 - Impianto a gas

Dove non esista rete di gas o di metano, deve essere previsto apposito luogo rispondente alle dovute norme di sicurezza per la conservazione delle bombole di gas liquido, nel caso di impianto centralizzato di gas liquido.

### Art. 20 - Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le vigenti norme C.E.I. e tabella U.N.E.L.

Sarà possibile la centralizzazione dei contatori alloggiati in appositi armadi secondo le prescrizioni vigenti.