



COMUNE DI PORCARI

# Progetto per la realizzazione di insediamento produttivo in Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Articolo 35 della L.R. 65/2014

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Proponente

MCC Corporation s.r.l.

### Progetto

Ing. Fabrizio Neri

Geom. Diego Giannini

### Indagini Geologiche

Geol. Andrea Carmignani

### Sostenibilità Ambientale e Territoriale

Biol. Antonella Grazzini

### Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Arch. Pierpaolo Baldini



FEBBRAIO 2016

(omissis)

**Art. 18 Zone D.2 aree industriali e/o artigianali di nuovo impianto.**

18.1. Le zone classificate D. 2 distinte nel QP - Tavola 2 - Planimetria Generale degli Interventi, comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti per attività industriali ed artigianali di nuovo impianto eventualmente sottoposte ad uno strumento urbanistico attuativo di cui al precedente Art. 3. In tali zone possono essere trasferite attività produttive ed impianti ritenuti non compatibili con le prevalenti destinazioni d'uso delle aree in cui sono attualmente inserite in altra parte del territorio comunale.

18.2. Attività ammesse: valgono le disposizioni già specificate per le zone D.1 ed inoltre sono ammesse destinazioni miste per la produzione e per la commercializzazione dei prodotti.

18.3. Procedura di intervento: Intervento diretto tramite D.I.A. o Permesso di Costruire; nelle zone opportunamente individuate l'intervento diretto è subordinato alla formazione del piano urbanistico attuativo da realizzarsi nei modi stabiliti dal precedente Art.3; il Consiglio Comunale, su motivato parere dell'Ufficio Tecnico comunale, con propria delibera, può sostituire questo atto con un Permesso di Costruire Convenzionato che garantisca ugualmente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico.

18.4. Interventi ammessi: nuove edificazioni.

18.5. Parametri urbanistici: valgono le disposizioni specificate per le zone D.1 salvo le più restrittive previsioni dello strumento urbanistico attuativo.

18.6. Prescrizioni particolari, deroghe e vincoli: valgono le disposizioni specificate per le zone D.1.1.

**18.7. Scheda Norma –**

***Area 01 - Area produttiva Via Avv. Del Magro.***

***Per l'area produttiva Via Avv. Del Magro valgono le disposizioni generali di cui al presente articolo oltre alle specifiche riportate nell'allegata scheda norma.***

(omissis)

## Scheda Norma D.2 aree industriali e/o artigianali di nuovo impianto.

### Area 01 - Area produttiva Via Avv. Del Magro.

Interventi ammessi e destinazioni d'uso: Nuova edificazione di cui all'articolo 134 della L.R.T. n°65/2014 per la realizzazione di nuovi fabbricati edilizi fuori terra a destinazione mista industriale/artigianale e commercializzazione dei prodotti, direzionale/di servizio.  
Realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Prescrizioni quantitative di progetto: Per le trasformazioni edilizie-urbanistiche previste nell'ambito territoriale si prevede la costituzione di n°3 comparti edificatori, intesi come unità minime di intervento funzionale. Per gli interventi edilizi previsti in ciascun comparto edificatorio si prescrivono i seguenti parametri dimensionali:

#### LOTTO A

Superficie lotto = 14.182 mq.

Altezza massima dei fabbricati (H) = 11 m.

Superficie Utile Lorda massima = 4.029 mq.

Superficie Coperta massima = 4.029 mq.

Volume massimo = 44.319 mc.

Distacco dei fabbricati = minimo 10,00 m.

Distacco dai confini di proprietà = minimo 5,00 m.

La dotazione di spazi pubblici/uso pubblico è così articolata: La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non sarà inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento. (dettaglio: Art.5.1 D.M. 02.04.1968 n°1444)

Per la destinazione d'uso Direzionale: la superficie destinata a parcheggio (escluse le sedi viarie) e verde non sarà inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (incluso gli spazi di manovra) e il restante 50% a verde. (dettaglio: Art.5.2 D.M. 02.04.1968 n°1444)

#### LOTTO B

Superficie lotto = 15.026 mq.

Altezza massima dei fabbricati (H) = 11 m.

Superficie Utile Lorda massima = 4.481 mq.

Superficie Coperta massima = 4.481 mq.

Volume massimo = 49.291 mc.

Distacco dei fabbricati = minimo 10,00 m.

Distacco dai confini di proprietà = minimo 5,00 m.

La dotazione di spazi pubblici/uso pubblico è così articolata: La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non sarà inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento. (dettaglio: Art.5.1 D.M. 02.04.1968 n°1444)

Per la destinazione d'uso Direzionale: la superficie destinata a parcheggio (escluse le sedi viarie) e verde non sarà inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (incluso gli spazi di manovra) e il restante 50% a verde. (dettaglio: Art.5.2 D.M. 02.04.1968 n°1444)

## LOTTO C

Superficie Lotto = 12.042 mq.

Altezza massima dei fabbricati (H) = 11 m.

Superficie Utile Lorda massima = 3.668.50 mq.

Superficie Coperta massima = 3.236.50 mq.

Volume massimo = 35.601,50 mc.

Distacco dei fabbricati = minimo 10,00 m.

Distacco dai confini di proprietà = minimo 5,00 m.

La dotazione di spazi pubblici/uso pubblico è così articolata: La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non sarà inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento. (dettaglio: Art.5.1 D.M. 02.04.1968 n°1444)

Per la destinazione d'uso Direzionale: la superficie destinata a parcheggio (escluse le sedi viarie) e verde non sarà inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (incluso gli spazi di manovra) e il restante 50% a verde. (dettaglio: Art.5.2 D.M. 02.04.1968 n°1444)

Modalità di attuazione: Le azioni di trasformazione potranno essere attuate anche per singoli comparti o "unità minime di intervento" che corrispondono ai Lotti A, B e C e l'attuazione degli interventi previsti per ciascuno potrà avvenire anche per fasi e tempi distinti, garantendo comunque che l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di progetto e assicuri l'organicità e l'omogeneità architettonica degli interventi.

In sede di rilascio del permesso di costruire e/o successiva variante, saranno consentite limitate modifiche e rettifiche alla perimetrazione dei singoli comparti edificatori, nel limite massimo del +/- 10%, fermo restando prescrittiva la superficie territoriale complessiva dell'Area 01 - Area produttiva Via Avv. Del Magro.

Tali eventuali modifiche e rettifiche della superficie dei singoli comparti concorrono alla ridefinizione, in misura proporzionale, delle superfici e dei volumi previsti per l'edificazione dei singoli Lotti.

È prevista:

- 1) l'applicabilità dell'art.140, comma 5, della L.R. 65/2014 in merito alle deroghe previste al D.M. 1444/68;
- 2) l'applicabilità dell'art. 198 sulle tolleranze costruttive previste dalla L.R. 65/2014.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard pubblici/uso pubblico dovrà, in tutti i casi, essere funzionalmente coordinata con la realizzazione delle opere edilizie.

L'attuazione delle azioni di trasformazione è soggetta alla stipula di una convenzione, redatta nelle forme e nei modi di legge, atta a regolare gli interventi previsti e le correlate opere e interventi di interesse pubblico.

Nella convenzione sarà prescritto che le opere di urbanizzazione primaria/standard pubblici siano collaudate e cedute all'A.C. prima dell'attestato di abitabilità/agibilità degli immobili.

Indirizzi progettuali d'intervento: I seguenti criteri costituiscono indirizzo per la fase esecutiva delle opere. La sistemazione dell'area esterna di pertinenza dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede impermeabile lungo tutto il perimetro degli edifici; l'area esterna sarà sistemata, per la parte di transito e parcheggio e movimentazione mezzi pesanti con sottofondo in ghiaia debitamente rullato e finitura con tout-venant bituminoso, la restante a verde o in pavimentazione

autobloccante (parte delle zone a parcheggio auto) per garantire la dotazione minima richiesta in materia di superficie drenante.

Le strutture edilizie saranno realizzate parte in c.a.p. con pilastri, travi, tegoli di copertura e pannelli di tamponamento esterni con finitura liscia o in graniglia e parte in tradizionale (acciaio e/o c.a con rivestimento a facciata continua) per le zone a uffici, servizi.

L'aspetto estetico-percettivo delle strutture edilizie dovrà garantire ottimali condizioni di comfort multisensoriale ed essere coerente con gli elementi identitari del sistema insediativo esistente e di non sovrapporsi in modo incongruo agli elementi significativi del paesaggio e del contesto ambientale circostante.

Prescrizioni qualitative di dettaglio: Le azioni di trasformazione saranno coerenti con i criteri generali per la definizione delle prestazioni ambientali delle nuove aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).

L'eventuale attuazione parziale, attraverso i singoli lotti/unità minime funzionali, dovrà comunque garantire la coerenza con l'intera area d'intervento. In particolare:

- Infrastrutture e spazi riservati alla viabilità: devono essere realizzate utilizzando materiali di riempimento utilizzando materiali inerti riciclati da costruzione e demolizione (dettagli: Delibera G.R.T. n°337/2006). Nelle aree destinate alla viabilità interna ai lotti sarà preferibilmente fatto uso di asfalti fonoassorbenti o con standard di qualità comparabili definiti insieme all'U.T.C..
- Verde e reti ecologiche di connessione: almeno il 70% degli assi stradali di pertinenza dovrà essere delimitato con filari alberati di alto fusto. Nei parcheggi di pertinenza dovranno essere introdotti siepi ed elementi verdi con funzione di mitigazione paesaggistica e di ombreggiatura.
- Permeabilità del suolo: La superficie permeabile minima dei lotti oggetto di intervento dovrà essere pari al 25% della superficie fondiaria. La superficie dei parcheggi dovrà essere permeabile, stabilizzata con autobloccanti o griglie plastiche, con blocchetti in calcestruzzo, pietra o altro allettante su massiciata, sabbia o terra a condizione che non presentino, negli stati sottostanti, massetti in calcestruzzo. Si dovranno usare pavimentazioni con conglomerati di ghiaie e leganti speciali al alta capacità drenante. Gli spazi dedicati alla viabilità pedonale/ciclabile dovranno essere realizzati con materiale drenante.
- Posa impianti sotterranei: La sistemazione degli impianti tecnologici dovrà avvenire nel rispetto delle finalità della Dir.P.C.M. del 3 marzo 1999.
- Illuminazione esterna: Si dovrà garantire un'alta efficienza energetica e la riduzione dell'inquinamento luminoso; in particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - ✓ dovranno essere adottati sistemi ad alta efficienza energetica, dotati di telecontrollo e tele gestione, con soluzioni con elevata efficienza luminosa (lampade al sodio ad alta pressione, lampioni fotovoltaici a led, a ioduri metallici, ecc.) e l'impiego di lampade con indice di resa cromatica superiore a 65 (Ra>65) ed efficienza non inferiore ai 90 lumen/watt (lm/w);
  - ✓ dovranno essere installati apparecchi atti a minimizzare la dispersione del flusso luminoso conformi ai contenuti delle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (Delibera G.R.T. n. 962 del 27-09-2004);
  - ✓ dovranno essere utilizzati impianti alimentati da fonti rinnovabili a copertura di almeno il 50% del consumo energetico dell'illuminazione a servizio delle aree comuni.

- Mitigazione visiva dell'insediamento: Sarà prevista una fascia tampone lungo il perimetro esterno dell'intera area d'intervento all'interno della quale mettere a dimora piante omogenee ad alto fusto, di specie autoctona, da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti al fine di creare un filtro di mitigazione con l'esterno. Tale fascia deve connettersi con le reti ecologiche territoriali esistenti anche al fine di garantire la continuità dei corridoi ecologici.
- Efficienza energetica: Le parti di edifici destinati ad uffici saranno dotate di sistemi ad alta efficienza per la climatizzazione e/o il riscaldamento così come indicato dalla norma UNI TS 11300 - 1 e 2. Si dovranno prevedere adeguati sistemi di schermatura esterni mobili e/o fissi per evitare il surriscaldamento estivo degli ambienti interni, qualora la superficie trasparente degli edifici esposta a sud, e/o sud-est, e/o sud/ovest superi il 20% della superficie totale opaca. È vietata la realizzazione di facciate completamente vetrate (<50% delle superfici opache)
- Recupero delle acque piovane e riutilizzo: Si dovranno prevedere sistemi di raccolta per almeno il 50% delle acque meteoriche convogliate dalle superfici impermeabili, sommando sia gli impianti di recupero dell'acqua piovana predisposti nei singoli lotti che i sistemi realizzati sulle superfici di servizio o pubbliche. Almeno l'80% delle acque meteoriche raccolte, previa eventuale separazione delle acque di prima pioggia, dovrà essere riutilizzato per scopi produttivi, civili, antincendio o di irrigazione. Dovrà essere realizzata una rete duale per l'approvvigionamento idrico costituita da: a) una rete per la fornitura di acqua potabile; b) una rete per la fornitura di acqua per usi non potabili alimentata con acque di recupero.
- Rete fognaria: L'intera area non è servita da un sistema di reti fognarie per cui, in presenza di un area di acquifero in grave deficit idrogeologico, le utenze dovranno dotarsi di sistemi di smaltimento con un trattamento di depurazione ad ossidazione totale conferente in fossi a cielo aperto affluenti del Fosso S. Rocco; all'interno dei lotti dovranno essere realizzate reti di raccolta delle acque meteoriche dilavanti contaminate e relativi sistemi di trattamento prima di confluire a cielo aperto..
- Scarichi idrici: Vista la natura non industriale degli scarichi la gestione dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia, e appurata l'impossibilità di scaricare in fognatura pubblica, dovrà essere valutata la possibilità di scaricare in acque superficiali interne, così come definite all'Art. 53 del D.P.G.R.T. 46/R del 2008 e s.m.i., previo idoneo trattamento depurativo, in alternativa allo scarico su suolo.
- Consumi idrici: Appurato che la risorsa idrica sarà sfruttata esclusivamente per usi igienico-sanitari ed antincendio e non per fini industriali, una volta definiti i consumi previsti, in base alle destinazioni di uso dei vari comparti, dovrà essere richiesto specifico parere al gestore del servizio idrico integrato in merito alla possibilità di potenziamento e allaccio all'acquedotto pubblico; Il ricorso al prelievo diretto mediante la terebrazione di nuovi pozzi resta subordinato alla verifica di cui al punto precedente, dovrà essere assoggettato al parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino e conforme alle prescrizioni del Piano Stralcio di Bilancio Idrico. In ossequio all'art. 7 delle Norme di Piano non potrà comunque essere previsto lo sfruttamento della risorsa idrica per destinazioni diverse dall'uso igienico-sanitario ed antincendio; dovrà essere ottimizzata la gestione delle acque meteoriche, ovvero che venga massimizzato l'accumulo ed il conseguente riuso di acque meteoriche, così come riportato nel contributo dell'ufficio di Genio Civile.
- Utilizzo fonti energetiche rinnovabili: Nell'area devono essere impiegati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili attraverso il soddisfacimento di almeno uno dei seguenti quattro indicatori: a) superficie coperta da pannelli fotovoltaici e termici  $\geq 0,15$  superficie totale delle coperture dell'area; b) kW elettrici installati per ogni ha di superficie dell'area  $\geq 105$ ; c) kW termici installati per ogni ha di superficie dell'area  $\geq 315$ ; d) copertura

di almeno l'80% del fabbisogno energetico totale dell'area con energia prodotta da fonti rinnovabili.

- Misure per la logistica: Saranno adottate soluzioni sostenibili per la logistica attraverso la scelta di almeno una delle seguenti azioni: a) presenza di un centro per lo smistamento merci, stoccaggio, conservazione e distribuzione di materiali e prodotti, comprensivo di area magazzini, area container, area servizi; b) realizzazione di infrastrutture per l'applicazione di forme di "Logistica Integrata" intesa come integrazione di più attività afferenti allo stesso settore produttivo al fine di programmare, attuare e controllare il flusso delle materie prime, dei prodotti semilavorati e di quelli finiti dal luogo d'origine a quello del consumo, in modo da renderlo il più possibile efficiente.
- Rete antincendio di Area: All'interno dell'area sarà prevista una rete antincendio comune attivabile dai Vigili del Fuoco (VVF) come ulteriore presidio rispetto a quelli già presenti per legge all'interno del perimetro delle imprese.
- Sicurezza della mobilità: Saranno adottate le seguenti soluzioni al fine di incrementare la sicurezza nell'ambito della mobilità: a) all'interno dell'area produttiva laddove esiste la presenza di percorsi destinati al trasporto carrabile e percorsi pedonali-ciclabili, sarà prevista preferibilmente la separazione mediante marciapiedi rialzati, unita alla presenza di dissuasori di sosta, dissuasori di velocità e cordoli di altezza adeguata; b) una segnaletica che permetta un facile orientamento e che integri quella già prevista dal codice della strada, con indicazioni circa le velocità consigliate e più in generale sui comportamenti da tenere per ridurre i rischi di incidente ed in caso di emergenza; c) interventi di moderazione fisica della velocità; d) intersezioni ed attraversamenti pedonali e ciclabili protetti ed opportunamente segnalati.

Misure di mitigazione ambientale: La progettazione, le fasi di cantiere e di esercizio (utilizzo e gestione delle opere di trasformazione) dovranno seguire gli indirizzi e le prescrizioni derivanti dalla procedura di assoggettabilità a VAS riportate nel Documento Preliminare quali misure di mitigazione di eventuali effetti, anche potenziali e indiretti, sulle matrici ambientali, sulla qualità della vita e la salute umana.

Le misure di mitigazione prescritte a seguito del processo di VAS costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scheda norma.

Prescrizioni per la fase di gestione delle opere realizzate: A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni previste saranno ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi dell'art.134 della L.R. 10.11.2014 n°65.

È consentito altresì il frazionamento ai sensi dell'articolo 139 della L.R. 10.11.2014 n°65, nel rispetto dei caratteri di unitarietà del comparto urbanistico, tale che:

- non consenta il frazionamento degli spazi pubblici comuni;
- non alteri in modo sostanziale i caratteri formali e l'immagine percettiva degli edifici.