

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
63 29.06.2009

COMUNE DI MASSA
ZONA INDUSTRIALE APULIANA



ALL "C"



GES.CO
GESTIONE CONSORTILE PER CENTRI IMPRENDITORIALI
PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
AREA "EX SYNTHESIS"

Massa - via Catagnina

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

Come emendate in sede di Consiglio Comunale (Deliberazione di C.C. n. 63 del 29.06.2009)

PROGETTO:
AR.GRAFICA ASSOCIATI - Piero e Antonio Rafanelli Architetti

RILIEVI PLANOALTIMETRICI:
geom. Giorgio Bertelloni
INDAGINI IDROGEOLOGICHE:

Dott. Giovanna Costa
Dott. Marco Zollini

Antonio
RAFANELLI
Architetto



INDICE

		pagina
TITOLO PRIMO	NORME GENERALI	
	ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	2
	ART.2 - ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	3
	ART.3 - VARIANTI GENERALI AL PdL	4
TITOLO SECONDO	ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI	
	ART. 4 - SUDDIVISIONE E DIMENSIONAMENTO	5
	ART. 5- CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' AMMESSE	6
	ART. 6 - NORME RELATIVE AGLI STANDARDS: I PARCHEGGI	8
	ART. 7 - NORME RELATIVE AGLI STANDARDS: LE AREE DI MANOVRA	9
	ART. 8 - NORME RELATIVE AGLI STANDARDS: IL VERDE	10
	ART. 9 - LE RECINZIONI E GLI ACCESSI	11
	ART. 10 - ATTREZZATURE E SERVIZI GENERALI	12
	ART. 11 - VARIANTI ALLA ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI	13
TITOLO TERZO	NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE	
	ART. 12 - LE TIPOLOGIE EDILIZIE: EDIFICI ESISTENTI	14
	ART. 13 - LE TIPOLOGIE EDILIZIE: EDIFICI NUOVI	15
	ART. 14 - PARAMETRI EDILIZI	16
	ART. 15 - PROGETTI EDILIZI	18
	ART. 16 - VARIANTI ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE	19

TITOLO PRIMO NORME GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente Piano di Lottizzazione convenzionata (PdL) è redatto ai sensi e nel rispetto della vigente Normativa nazionale e regionale in materia di Pianificazione Urbanistica e del Piano Regolatore Generale del Consorzio Zona Industriale Apuana

Il PdL determina l'organizzazione urbanistica dell'area - distinta in Catasto al Foglio 90, mappali 166 - 96 - di proprietà della Soc. GES.CO. - GESTIONE CONSORTILE PER CENTRI IMPRENDITORIALI di Carrara (domicilio fiscale: Via 7 Luglio, 16 bis - Carrara - R.E.A. 108175 - c.f./p.iva 01040300459) e ne stabilisce gli assetti edificatori e l'organizzazione delle infrastrutture di servizio; determina altresì i Rami, le Classi e le Sottoclassi delle Attività Economiche Produttive che vi potranno essere insediate, secondo la classificazione riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/CZIA vigente.

Riferimento fondamentale per ogni atto connesso al presente PdL è rappresentato dalla CONVENZIONE stipulata in merito tra il Comune di Massa e la proprietaria GES.CO.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il PdL si compone dei seguenti elaborati:

- A. Relazione Tecnica - Relazione Integrativa - Documentazione
- B. Norme tecniche di attuazione
- C. Tabella dei lotti e degli standards
- D. Bozza di convenzione
- E. Tav. 1 - planimetria catastale di stato attuale- scala 1:500
- F. Tav. 2 - planimetria aerofotogrammetrica di stato attuale- scala 1:500
- G. Tav. 3 - rilievo planoaltimetrico dell'area - scala 1:500
- H. Tav. 3a - sezioni generali attuali - scala 1:500
- I. Tav 4 - edificio principale (stato attuale) - pianta e sezione - scala 1:200
- J. Tav 4a - edificio principale (stato attuale) - seminterrato e prospetti - scala 1:200
- K. Tav 4b - edifici esistenti e demolizioni previste - scala 1:200 / 1.2000
- L. Tav. 5/9 - planimetria catastale con le previsioni progettuali- scala 1:500
- M. Tav. 6/9.- planimetria di progetto, quotata altimetricamente e planimetricamente, dei lotti e degli edifici, con le relative distanze dai confini e dalla viabilità pubblica - scala 1:500
- N. Tav. 7/9 - Sezioni e prospetti generali di progetto - scala 1:500
- O. Tav. 8/9 -Lotti 5-22;
- P. Tav. 8a/9 -Monoblocco seminterrato e prospetti
- Q. Tav. 8b/9 -Lotti 1-2;
- R. Tav. 8c/9 -Lotti 3-4;
- S. Tav.9/9 Standards funzionali;
- T. Tav. 10/9 -Urbanizzazioni 1;
- U. Tav. 10a/9 - Urbanizzazioni 2;
- V. Tav. 11 - Viabilità e sezioni
- W. Indagini geologico-tecniche;
- X. Quadro conoscitivo;
- Y. Valutazione integrata degli Effetti Ambientali - Relazione di sintesi

ART. 3 - VARIANTI GENERALI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le Varianti di carattere generale che si dovessero rendere necessarie durante il periodo di validità del presente Strumento Urbanistico Attuativo, dovranno rispettare la normativa in vigore al momento dell'approvazione del nuovo Atto da parte del Consiglio Comunale o dell'Organismo al momento competente per legge.

Ogni Variante dovrà essere corredata del conforme parere consultivo del Consorzio Zona Industriale Apuana.

TITOLO SECONDO ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI

ART. 4 - SUDDIVISIONE E DIMENSIONAMENTO

L'area oggetto dell'intervento è suddivisa in una serie di lotti separati, che potranno accogliere attività distinte, secondo la classificazione contenuta nell'articolo seguente.

Le divisioni interne degli edifici esistenti dovranno essere realizzate con tecnologie e materiali idonei per rispettare sia le condizioni statiche del complesso edilizio, sia le altre prescrizioni di legge, relativamente, in particolare, alla normativa antincendio.

La realizzazione delle partizioni interne dovrà essere concordata tra la Proprietà attuale e le Ditte insediande, anche in relazione alla norma seguente.

I lotti individuati nel PdL potranno essere modificati solo a seguito di semplice accorpamento (o successiva disaggregazione dei lotti accorpati) sempre e comunque per lotti interi; pertanto è esclusa qualsiasi forma di frazionamento tranne quella volta al ripristino della conformazione originaria dei lotti PLC come approvato.

ART. 5 - CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ AMMESSE

Trattandosi di un Piano di Lottizzazione progettato in attuazione del PRG del Consorzio Zona Industriale Apuana vigente, come descritto all'art. 1 delle presenti Norme, deve essere rispettata la destinazione urbanistica di "zone per industrie manifatturiere in genere (D2)", secondo l'art. 8 di tale S.U.

Conseguentemente, la classificazione delle attività ammesse dovrà rispettare la elencazione seguente, con riferimento alle voci del "Codice ISTAT" citato nel suddetto PRG/CZIA ed alle corrispondenti classificazioni dei nuovi elenchi ISTAT - ATECO 2002:

(le classificazioni originarie del prg, riferite al codice 1971 sono in carattere corsivo)

codice ISTAT		Titolo	
1971/prg	ATECO 2002		
1.06.A 1.06.B	A 01.41.1 /2/3	Attività dei servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia, esclusi i servizi veterinari <i>Attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, svolto in forma associata o riferita a prevalente produzione propria</i>	
3.01	DA 15	Industrie alimentari e delle bevande <i>Industrie alimentari e affini</i>	
3.02	DA 16	Industrie del tabacco	
3.03 3.04	DB DB 17 DB 18	Industrie tessili e dell'abbigliamento Industrie tessili Confezione di articoli di vestiario; preparazione e tintura di pellicce <i>Industria tessile</i> <i>Industria del vestiario, abbigliamento ed affini</i>	
3.05 3.06.03	DC DC 19	Fabbricazione di prodotti in cuoio, pelle e similari; Preparazione del cuoio; fabbricazione di articoli da viaggio, borse, articoli da correggiaio, selleria e calzature <i>Industria delle calzature</i> <i>Industria delle pelli e del cuoio (esclusa la concia)</i>	E' tassativamente esclusa la concia delle pelli o altre attività similari
3.07 3.08	DD DD20 DN36	Industria del legno e dei prodotti in legno Industria del legno e dei prodotti in legno e sughero; fabbricazione di articoli di paglia e materiali da intreccio Fabbricazione di mobili <i>Industria del legno</i> <i>Industria del mobilio e dell'arredamento in legno</i>	
3.09	DJ DJ 27 DJ28	Fabbricazione di prodotti in metallo Fabbricazione e lavorazione di oggetti in metallo <i>Industrie metallurgiche</i>	Esclusa la produzione di metalli
3.10	DK DK29 DL	Fabbricazione di macchine e apparecchi meccanici, compresa l'installazione Fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici, compresi l'installazione, il montaggio, la riparazione e la manutenzione <i>Industrie meccaniche</i>	
3.11	DM DM34 DM35	Fabbricazione di mezzi di trasporto Fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi Fabbricazione di altri mezzi di trasporto <i>Industrie della costruzione dei mezzi di trasporto e lavorazioni affini</i>	
3.12		Fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	

	DI DI26	<i>Industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, escluse quelle dei derivati del petrolio e del carbone, e quelle dei marmi, pietre da costruzione ed affini – con esclusione delle classi 3.12.02, 3.12.03, 3.12.04</i>
3.14	DH DH25	Fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche <i>Industria della gomma ed affini</i>
3.16	DE DE 21 DE 22	Fabbricazione della carta e dei prodotti di carta; stampa, ecc. Editoria, stampa e riproduzione di supporti registrati <i>Industria della carta ed affini</i>
3.20	DL DN G50.2 G50.4	Fabbricazione di macchine elettriche e di apparecchiature elettriche e ottiche Altre industrie manifatturiere Manutenzione e riparazione autoveicoli, compreso commercio collegato Commercio, manutenzione e riparazione di motocicli, accessori e pezzi di ricambio <i>Industrie manifatturiere varie</i>

Le industrie rientranti nelle categorie sopra descritte devono dare garanzia di assoluta innocuità sia chimico-fisica che acustica.

Sono ammesse le attività di servizio complementari connesse alle aziende ed a servizio delle stesse - realizzate in forma singola o associata comunque all'interno della Società Consortile - quali servizi di mensa, uffici amministrativi e tecnici, servizi scolastici di asilo e materna, ambulatorio di pronto soccorso, ecc.; in conformità alle previsioni del P.R.G. del C.Z.I.A

NOTA BENE:

Per ogni problema di interpretazione che dovesse sorgere nella applicazione delle categorie delle tabelle del presente articolo, si deve fare riferimento per analogia alla classificazione delle attività economiche dell'ISTAT, in vigore alla data di adozione del Piano di Lottizzazione.

*Per ogni riferimento: www.istat.it
Definizioni e classificazioni -
ATECO 2002: classificazione delle attività produttive*

ART. 6 - NORME RELATIVE AGLI STANDARDS: I PARCHEGGI

Fermo restando che il dimensionamento generale dello standard di parcheggio rispetta le previsioni minime di legge (maggiore o uguale a 1/10 del volume virtuale, ai sensi della L.122/89), nella organizzazione del PdL, nell'ambito territoriale di competenza, sono indicate due tipologie di parcheggi:

la prima (P1) è rappresentata da quegli spazi destinate alle auto, moto, mezzi di servizio vari, esterne ai lotti: essi sono definiti come spazi di parcheggio di uso pubblico, fatti salvi quei posti che, ai sensi di legge, dovranno essere classificati come "pertinenziati" delle singole unità immobiliari;

la seconda tipologia (P2) è rappresentata dagli spazi all'interno dei lotti che dovranno essere riservati a parcheggio esclusivo dell'unità produttiva, nelle proporzioni indicate nella allegata "tabella degli standards".

**ART. 7 - NORME RELATIVE AGLI STANDARDS:
LE AREE DI MANOVRA**

Fermo restando che il dimensionamento generale dello standard delle aree di manovra rispetta le previsioni del PRG/CZIA (1/2 della superficie coperta), nella organizzazione del PdL, nell'ambito territoriale di competenza, sono indicate due tipologie di spazi di manovra:

la prima (M1) è rappresentata da quegli spazi destinati alla percorrenza ed alla manovra di auto, moto, mezzi di servizio vari, esterne ai lotti: essi sono definiti come spazi di manovra di uso pubblico, e potranno essere utilizzati per le esigenze comuni di tutti gli utilizzatori dell'area oggetto del PdL;

la seconda tipologia (M2) è rappresentata dagli spazi all'interno dei lotti che dovranno essere riservati alle esigenze di manovra dei mezzi esclusivi dell'unità produttiva, nelle proporzioni indicate nella allegata "tabella degli standards".

ART. 8 - NORME RELATIVE AGLI STANDARDS: LE AREE DI VERDE

Nelle tavole di Piano sono indicate le aree da destinare a "verde", nel significato del termine convenzionalmente utilizzato nella pianificazione urbanistica.

Nell'area destinata "verde" posta a valle del lotto 3a (vedi tavola 6 del PdL), potrà essere ricavata una "isola ecologica" destinata al deposito temporaneo di materiali di scarto delle lavorazioni destinati alla raccolta e smaltimento da parte delle Ditte specializzate, convenzionate con il Comune; l'estensione dell'"isola ecologica" non supererà i 400 mq e dovrà essere opportunamente recintata ed alberata lungo il suo perimetro; vi potranno essere collocati solo materiali inerti e dovranno essere assicurati il controllo degli accessi e la periodica manutenzione delle superfici permeabili ed impermeabili.

Le aree destinate a "verde" nel perimetro del PdL ed all'interno dei lotti produttivi, dovranno essere destinate a piantumazioni secondo quanto definito nei comma seguenti, non potranno mutare destinazione, e la loro manutenzione è a carico del proprietario del lotto produttivo di cui fanno parte.

Preliminare ad ogni altro intervento, deve essere il mantenimento delle essenze di altofusto di maggior pregio esistenti nell'area; le successive piantumazioni dovranno rispettare le caratteristiche ambientali generali della zona apuana.

Quanto alle essenze di altofusto, dovranno fiancheggiare il viale di accesso per tutta la sua lunghezza ed essere individuate in una delle seguenti specie:

- Pino marittimo, pino domestico
- Eucalyptus
- Tiglio
- Acero
- Platano
- Ippocastano
- Cedro

La struttura delle aree verdi dovrà essere inserita nei progetti relativi alle Denunce di Inizio Attività, alle Dichiarazioni di Conformità o alle richieste di Permesso di Costruire, e ne dovrà far parte essenziale e prescrittiva.

La sistemazione del verde dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale previo espresso parere del Servizio competente.

ART. 9 - LE RECINZIONI E GLI ACCESSI

Relativamente agli allineamenti ed alle tipologie delle recinzioni, si deve fare riferimento agli elaborati grafici del piano:

il sistema di delimitazione dei singoli lotti produttivi sarà composto da un muretto di base in calcestruzzo o in muratura intonacati, sovrastati da rete metallica o cancellata.

Non è richiesta la posa a dimora di siepi sempreverdi, la cui formazione è discrezionale.

I cancelli di accesso dovranno essere arretrati dal filo stradale della viabilità interna al singolo lotto (privata di tipo "condominiale", regolata da apposito atto fra i proprietari dei lotti), di almeno m. 2.00 ed essere realizzati con raccordi curvi o inclinati, in modo da consentire il massimo della visibilità ai mezzi in manovra.

ART. 10 - ATTREZZATURE E SERVIZI GENERALI

Il PdL indica le zone in cui dovranno essere inseriti i manufatti destinati alla distribuzione dei servizi a rete (energia elettrica, gas, acqua, rete telefonica e di cablaggio, ecc.): tali localizzazioni potranno subire variazioni a seguito di motivate richieste degli Enti erogatori.

Le reti di adduzione e smaltimento sono indicate nella cartografia di Piano, e saranno oggetto di progettazione esecutiva, nella quale si potranno apportare le opportune modificazioni; dovranno essere rispettati, in ogni caso, gli allineamenti stradali, ed è inibita la formazione di servitù di passo o di altro genere.

Tutti i manufatti necessari alla distribuzione dei servizi a rete (cabine, armadietti, ecc.) sono considerati come "volumi tecnici" e non costituiscono superficie coperta o volume al fine del rispetto degli indici di Piano; il loro dimensionamento e posizionamento dovrà essere indicato negli elaborati del Permesso di Costruire, o documento equivalente, di cui dovrà far parte essenziale.

Tutti i manufatti, quando non inseriti direttamente nel sistema della recinzione, dovranno rispettare una distanza minima dalle strade e dai confini privati di m. 1.50; sono ammessi manufatti sui confini fra i lotti, per accordo espresso fra le parti.

Quanto detto nei commi precedenti, si applica anche agli impianti di depurazione di tipo civile o industriale, anche se interrati.

ART. 11 - VARIANTI ALLA ORGANIZZAZIONE DEI LOTTI

Le Varianti alla organizzazione dei lotti (dimensionamento, diversa perimetrazione, ecc.) che si dovessero rendere necessarie durante il periodo di validità del presente Strumento Urbanistico Attuativo, dovranno rispettare la normativa in vigore al momento dell'approvazione dell'Atto da parte del Consiglio Comunale o dell'Organismo al momento competente per legge.

Non saranno considerate Variazioni Sostanziali tutte quelle che non incidono sul dimensionamento globale del PdL e non riducono al di sotto del limite di legge la distribuzione delle aree di standard (parcheggi, aree di manovra e verde).

Ogni Variante che comporti il rilascio di nuovo Atto Autorizzativo o Permissorio, dovrà essere corredata del conforme parere consultivo del Consorzio Zona Industriale Apuana.

Tutte le modifiche che non incidono sulla struttura generale e sul dimensionamento del PDL, anche quando costituiscono semplice accorpamento dei lotti (o successiva disaggregazione nella forma prevista dal precedente art.4) non comporteranno l'esigenza di procedere a variante al PLC, e potranno essere autorizzate nell'ambito delle procedure relative al rilascio dei Permessi a Costruire o delle Dichiarazioni di Conformità tramite D.I.A..

Le procedure di Variante da seguire, quando si dovesse ricadere nell'ambito delle Variazioni Sostanziali, saranno quelle previste dalla Normativa Regionale e Statale vigente al momento.

TITOLO. TERZO NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

ART. 12 - LE TIPOLOGIE EDILIZIE: EDIFICI ESISTENTI

Le tipologie edilizie degli edifici esistenti, da riutilizzare ai nuovi fini produttivi compatibili con quelli previsti dallo S.U.A., sono rappresentate indicativamente nelle tavole di Piano.

Potranno essere modificati i sistemi distributivi e strutturali, le aperture e le dotazioni di sicurezza, senza apportare trasformazioni che alterino sostanzialmente i caratteri architettonici complessivi delle preesistenze, il cui assetto originario deve rimanere leggibile come testimonianza di un periodo storico e di un sistema di insediamenti produttivi ben determinato, che ha inciso profondamente nella struttura sociale e territoriale del comprensorio apuano.

Tutti gli interventi di recupero e di ristrutturazione sugli edifici esistenti dovranno rispettare la normativa ed il Regolamento Edilizio vigenti, con particolare riferimento al distacco fra pareti finestrate frontistanti, che non dovrà essere inferiore a ml. 10.00.

Eventuali integrazioni architettoniche necessarie ai sistemi produttivi da insediare, saranno consentite nel rispetto dei criteri informativi di cui sopra e quindi la progettazione deve essere tale da denunciare formalmente in modo chiaro l'insieme delle sostituzioni e delle eventuali superfetazioni.

Fermo restando che le caratteristiche geometriche degli edifici che non sono da demolire devono rimanere congruenti con quelle attuali, ai sensi e per gli effetti dei commi 1 e 2 del presente articolo 12, gli eventuali incrementi di superficie, volume o altezza, non potranno superare il 10% dell'unità immobiliare di riferimento, essere destinate alle essenziali ed indifferibili necessità di produzione industriale; i relativi progetti dovranno riportare la dimostrazione del mantenimento della sufficienza delle dotazioni di standard all'interno del PdL.

Ogni intervento funzionale successivo, di adeguamento statico o simile, che si realizzi all'interno del perimetro fisico dell'attuale edificio denominato "monoblocco" dovrà rientrare nella categoria massima della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art.79 della L.R.T. n.1/2005, comma 2, lettera d; in tal caso deve intendersi compatibile con lo spirito e con la lettera del presente articolo, anche la possibilità di effettuare parziali demolizioni e conseguenti ricostruzioni a parità di volume e di superficie coperta di quelle parti dell'edificio che non rispondessero alle condizioni statiche, architettoniche, planivolumetriche e tipologiche del fabbricato e del regolamento edilizio.

La viabilità interna-area di manovra del monoblocco, indipendentemente dalla conformazione dei lotti di proprietà, dovrà essere quella risultante come dalle indicazioni della Tav. 9/9 "Standard Funzionali".

ART. 13 - LE TIPOLOGIE EDILIZIE: EDIFICI NUOVI

Le caratteristiche architettoniche fondamentali dei nuovi edifici da inserire nei lotti individuati nel PdL, sono descritte negli appositi elaborati grafici allegati (Tipologie edilizie), con le seguenti norme da seguire nella realizzazione:

- a- I perimetri degli edifici riportati in cartografia rappresentano la superficie coperta massima in ciascun lotto, con la possibilità di variazioni parziali del perimetro degli edifici, con una tolleranza massima del 10%;
- b- Le altezze tipologiche di base, utilizzate per il calcolo delle superfici degli standard generali, sono di ml. 7.00;
- c- Possono essere autorizzate altezze diverse, funzionali alle produzioni, per gli edifici o parti di essi, a condizione che nel progetto si dimostri che è verificato il rispetto degli standard di Parcheggio e del Verde secondo le formule seguenti:

$$[\text{SUPERF. DI PARCHEGGIO} = 1/10 \text{ VOL. VIRT} + 1/40 (\text{SUP. COP.} \times \text{ALTEZZA})]$$

Dove :

*il Volume Virtuale è dato dalla superficie lorda di calpestio per m. 3.00 di altezza;
il prodotto "Sup.Cop. x Altezza" rappresenta il Volume Reale*

$$[\text{SUPERF. DEL VERDE} = 1/40 (\text{SUP. COP.} \times \text{ALTEZZA})]$$

Allo scopo di ottenere una uniformità di base negli assetti architettonici, la nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti principi informativi:

- Forma riconducibile ad un insieme di parallelepipedi, e forme geometriche semplici, con falde di copertura ribassate e coperte da velette;
- Tamponature esterne formate da pannellature prefabbricate con o senza aperture per le parti strettamente produttive, compresi magazzini e simili;
- Vetrate continue per le parti direzionali, di rappresentanza, esposizione e simili;
- Aperture esterne improntate alla struttura funzionale del complesso;
- Altezze, secondo schemi tipologici, nel rispetto di quanto detto ai commi precedenti;
- Colori esterni da scegliere nella gamma delle tonalità chiare;
- Rivestimenti e motivi ornamentali, da realizzare privilegiando l'uso di marmi e altri materiali lapidei locali.

Nell'uso dei materiali, dovrà essere valutato correttamente e privilegiato il grado di sicurezza che sono in condizione di garantire; analogamente, dovranno essere rispettate le norme di sicurezza nel dimensionamento e posizionamento delle aperture.

ART. 14 - PARAMETRI EDILIZI

Principio fondamentale è quello del rispetto e riferimento alla normativa generale del PRG/CZIA, che costituisce lo S.U. di base per la formazione del PdL.

a- Standards

Nella progettazione devono essere rispettati gli standards urbanistici così come descritto nel precedente Titolo Secondo; i Permessi di costruzione, gli Attestati di conformità o gli elaborati allegati alle DIA, dovranno farne esplicito riferimento.

b- Permeabilità

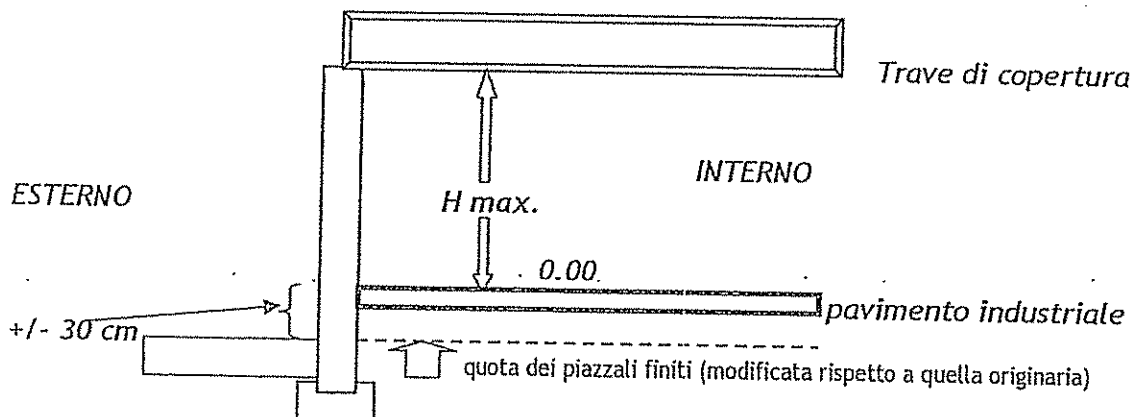
Come prescritto dalla D.C.R.T. 230/94 (Provvedimenti sul rischio idraulico), e delle sue successive modificazioni ed integrazioni, i singoli lotti devono mantenere permeabile almeno il 25% della superficie, tutti gli spazi (privati e pubblici) destinati a piazzali, parcheggi, viabilità e manovra, dovranno essere dotati di un idoneo sistema di smaltimento, che eviti la ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche.

Fanno eccezione, per ovvie ragioni tecnico-costruttive, i lotti ricavati all'interno del "monoblocco"; la carenza eventuale è compensata, complessivamente, dalle superfici permeabili del comparto, nelle aree esterne ai singoli lotti.

c- Altezze

Considerato che le sistemazioni del terreno, per renderlo idoneo alle nuove utilizzazioni produttive, comportano necessariamente una modifica dell'attuale piano di campagna con conseguenti variazioni di quota, per il calcolo delle altezze degli edifici ci si riferisce all'art. 10 - paragrafo A - alinea 3 - comma 2 delle NTA del PRG del Comune di Massa.

Le altezze degli edifici (sia nuovi che esistenti da ristrutturare) si misurano dal piano della pavimentazione industriale interna all'intradosso della struttura di copertura, con una tolleranza di +30 cm di dislivello fra pavimento e quota media del piano di campagna circostante l'edificio, allo scopo di compensare le eventuali differenze di livello del terreno.



d- Piani intermedi- alloggio di custodia

All'interno del perimetro degli edifici, è consentita la formazione di piani intermedi nella misura del 12,5 % della superficie coperta; tali piani intermedi potranno essere utilizzati per funzioni connesse alla produzione (uffici, magazzini e simili).

e- Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici ed eventuali macchinari esterni dovranno rispettare la normativa descritta al precedente art. 10, ed essere conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e di difesa dall'inquinamento.

f- Reti di adduzione e smaltimento

Gli insediamenti dovranno essere allacciati alle reti di adduzione e di smaltimento generali presenti sull'area oggetto del PdL, secondo un progetto approvato in sede di esame da parte dello Sportello Unico; i Permessi di Costruire o gli altri atti autorizzativi similari dovranno riportarne gli estremi autorizzativi.

g- oneri relativi agli allacciamenti

tutti gli oneri relativi all'allacciamento delle singole utenze ai pubblici servizi sono a carico del Lottizzante, specificando che le multiutenze saranno valutate in funzione del carico potenziale prodotto.

ART. 15 - PROGETTI EDILIZI - LOTTO TIPO

La formazione e presentazione dei progetti edilizi dovrà rispettare la normativa generale sia regionale che comunale in materia; l'Ufficio di riferimento sarà lo "Sportello Unico" del Comune di Massa, che si dovrà attivare anche per l'ottenimento dei pareri e nullaosta del Consorzio Zona Industriale Apuana e degli altri eventuali Enti esterni al Comune di Massa.

Prendendo atto della completezza delle tipologie edilizie allegate al PdL, e della normativa che regola le varianti, è consentito fare ricorso al sistema delle Attestazioni di Conformità mediante DIA ai sensi dell'art. 79 della LRT 1/2005, a condizione che siano rispettati i caratteri essenziali (architettonici, funzionali e dimensionali) delle tipologie approvate.

L'approvazione del presente Piano di Lottizzazione Convenzionata e delle relative tipologie edilizie descritte nelle tavole grafiche, costituisce esplicita attestazione del Consiglio Comunale della sussistenza della specifica disciplina dello strumento urbanistico di cui alla LRT 1/05, titolo VI, Capo II, art 79, commi 1 e 3, in quanto lo strumento urbanistico contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Con riferimento alla "Tabella riassuntiva standard urbanistici e lotti" allegata al presente P.d.L. il lotto tipo all'interno del comparto può essere schematizzato come segue:

- superficie totale lotto: rappresenta la superficie lorda complessiva dell'area disponibile, compresa la superficie del capannone
- superficie coperta: rappresenta la proiezione a terra di tutto ciò che è costruito e coperto sul lotto, con le limitazioni e le indicazioni delle Norme Generali del PRG
- superficie scoperta: è formata dagli spazi necessari allo svolgimento delle attività produttive previste, secondo la seguente suddivisione:
 - parcheggio: 55%
 - area di manovra: 36%
 - area verde: 9%