



COMUNE DI URBINO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO



Piano attuativo della Zona D3 della Tav 201.III/B15 del PRG vigente in Loc. Ca' Guerra.

Variante a piano attuativo approvato con D.G. n°69 del 31.07.2012

Committente: Green Power Systems S.r.l.



B. 02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Tecnico

Ing. Claudio Ceregini

FIRMATA DIGITALMENTE

Il Tecnico

Geom. Enrico Dominici

FIRMATA DIGITALMENTE

Studio Tecnico Dott. Ing. Claudio Ceregini

Corso Roma, 167 - 61020 LUNANO (PU)

Tel. 0722 700012 - Fax 0722 700012

E.mail: ceregini.claudio@gmail.com



geometra
enricodominici
studio tecnico

Corso Roma, 69 - 61026 - Lunano - PU
Tel. 0722 70196 - Fax 0722 726923
P.iva 01247950411 www.studiodominici.net
info@studiodominici.net - info@pec.studiodominici.net

INDICE

Parte Prima

Generalità

- Art. 1 - Area oggetto del piano particolareggiato
- Art. 2 - Disposizioni urbanistiche per l'area oggetto del piano particolareggiato
- Art. 3 - documenti costituenti il piano particolareggiato

Parte Seconda

Disposizioni procedurali per l'attuazione del piano particolareggiato

- Art. 4 - Suddivisione in unità minime d'intervento
- Art. 5 - Attuazione del piano particolareggiato
- Art. 6 - Disposizioni particolari in ordine alle opere di urbanizzazione primaria
- Art. 7 – Contenuti della convenzione

Parte Terza

Modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

- Art. 8 – Generalità
- Art. 9 – Percorribilità automobilistica e pedonale – parcheggi
- Art. 10 – Infrastrutture tecnologiche
- Art. 11 – Pubblica illuminazione
- Art. 12 – Sistemazione a verde
- Art. 13 – Smaltimento dei rifiuti

Parte Quarta

Modalità degli interventi edilizi e la sistemazione delle aree private

- Art. 14 – Tutela idrogeologica
- Art. 15 – Indice di permeabilità del suolo
- Art. 16 – Accessi
- Art. 17 – Unità minima d'intervento
- Art. 18 – Indirizzi per la progettazione
- Art. 19 – Parere degli enti - prescrizioni

PARTE PRIMA

GENERALITA'

Articolo 1

AREA OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Il presente Piano Particolareggiato comprende le aree distinte in Catasto al foglio n. 5 con le particelle n. 21 e 132; l'intera area risulta delimitata a nord da terreni ad uso agricolo, ad est dalla strada provinciale Tavoletana, a sud e sud-ovest dalla strada comunale ex provinciale Fogliense
2. L'area sopra descritta è riportata nella Tav.A.01 del Piano Particolareggiato "STATO DI FATTO – Planimetrie, Piano Quotato, Fotografie e Vincoli."

Articolo 2

DISPOSIZIONI URBANISTICHE PER L'AREA OGGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. L'area di cui al precedente articolo è classificata dal P.R.G del Comune di Urbino come zona di nuova edificazione a destinazione produttiva (artigianale ed industriale): Tav.201.III B15 – Zona D3. Vale quanto per essa stabilito nelle N.T.A del Piano Regolatore, così come modificate dalla variante normativa approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 19/06/2007 e successiva variante parziale con Delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 26-10-2017.

Articolo 3

DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato i seguenti documenti
 - *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
TAV. A.01 – STATO DI FATTO – Planimetrie, Piano Quotato, Fotografie e Vincoli
 - *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
TAV. A.02 – STATO DI PROGETTO
 - *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
TAV. A.03a – PROFILI 1-1, 2-2
 - *PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE*
TAV. A.03b – PROFILI 3-3, 4-4, 5-5

- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.03c - PROFILI 6-6, 7-7, 8-8 e PARTICOLARI
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.04a – PIANO DEL VERDE – Stato attuale - Relazione
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.04b – PIANO DEL VERDE – Stato attuale - Planimetria
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.04c – PIANO DEL VERDE – Stato di progetto - Relazione
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.04d – PIANO DEL VERDE – Stato di progetto - Planimetria
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.05a – RETE ACQUE BIANCHE – Planimetria, Particolari e Calcolo invarianza idraulica
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.05b – RETE ACQUE BIANCHE - Profili
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.06a – RETE ACQUE NERE – Planimetria generale
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.06b – RETE ACQUE NERE – Planimetria piano particellare
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.06c – RETE ACQUE NERE – Profilo e Particolari
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.06d – RETE ACQUE NERE – Piano particellare
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.07 – RETE IDRICA
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.08 – RETE GAS METANO
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.09 – RETE ENEL
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.10 – RETE TELECOM
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.11 – IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE - Schema planimetrico
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. A.12 – STUDIO DELLA VIBILITÀ GENERALE
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV. B.01 – RELAZIONE TECNICA GENERALE E DI CALCOLO

- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. B.02 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. B.03 – IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE – Schema quadro elettrico
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. B.04 – IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE – Relazione tecnica
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. C.01 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
RELAZIONE GEOLOGICA
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
RELAZIONE RIPORTI
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
VAS RAPPORTO PRELIMINARE
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
SCHEMA SINTESI VAS
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
ASSEVERAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
VERIFICA COMPATIBILITÀ IDRAULICA
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
VALUTAZIONE D'INCIDENZA
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
VERIFICA IDRAULICA FOSSO LATO OVEST
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
VERIFICHE DI SABILITÀ
- PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA D3 IN LOCALITA' CA' GUERRA – ESECUTIVI
OPERE DI URBANIZZAZIONE
SCHEMA DI CONVENZIONE

1. In caso di discordanza tra i vari elaborati di Piano, prevarrà quanto indicato nelle N.T.A e nelle planimetrie su base catastale.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Articolo 4

SUDDIVISIONE IN UNITA' MINIME D'INTERVENTO

1. Ai fini dell'attuazione, l'area oggetto del Piano Particolareggiato è costituita da un'unica Unità Minima di Intervento; tale situazione è individuata graficamente nelle tavole costituenti il Piano Particolareggiato.

Articolo 5

ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. L'attuazione del presente Piano Particolareggiato è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il proprietario dell'area della zona D3 con i contenuti precisati al successivo art.7.
2. Il soggetto attuatore dei singoli interventi edilizi è il proprietario dell'area.
3. I progetti a base di Permesso di Costruire, per quanto riguarda la realizzazione degli episodi edilizi, riguarderanno l'unica unità di intervento, prevedendo una superficie lorda minima di intervento di 6.000 mq, per i fabbricati produttivi e di 1000 mq per i fabbricati a servizio (uffici, sale esposizioni, ecc); il singolo intervento dovrà comprendere tutti gli elementi progettuali quali:
 - a. progetto di sistemazione delle aree verdi private, delle aree permeabili, ecc
 - b. definizione dei materiali di finitura e degli elementi tipologici unitari
 - c. progetto e dimensionamento delle reti per utilizzo acque meteoriche per i fabbisogni connessi alle norme antincendio ed all'irrigazione delle aree verdi private
 - d. e quant'altro sia necessario alla corretta e completa definizione del progetto da realizzare
4. La realizzazione dei singoli edifici previsti all'interno dell'unità di intervento, può avvenire anche a stralci successivi purché questi siano conformi al progetto generale e rientrino nei termini previsti dal Permesso di Costruire relativo all'unità di intervento.

Il progetto redatto per ottenere il primo Permesso di Costruire dovrà essere obbligatoriamente esteso a tutta l'unità di intervento e diverrà vincolante per i punti a), b), c), d) e per le caratteristiche formali ed architettoniche dell'intervento sull'unità di intervento.

Articolo 6

DISPOSIZIONI PARTICOLARI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato sono a totale carico del soggetto sottoscrittore della Convenzione, di cui al successivo art.7, che vi farà fronte mediante diretta esecuzione delle opere previste e cessione gratuita delle relative aree o asservimento della stessa ad uso pubblico. Il piano organizza in modo coerente sia le opere di urbanizzazione a carico del soggetto che sottoscriverà la convenzione di cui al successivo art.7, sia le opere e gli impianti che costituiscono un equipaggiamento supplementare, necessario tra cui rientrano:
 - a. Opere Pubbliche: rete di irrigazione delle aree a verde pubblico
 - b. Opere private: reti e cisterne necessarie per l'utilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture ai fini dell'irrigazione aree private o dell'antincendio
2. È facoltà dell'Amministrazione Comunale astenersi, in parte o in tutto, dalla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria realizzate. In tal caso non si procederà alla cessione delle relative aree ma verranno istituite le più ampie ed opportune servitù pubbliche di passaggio ed uso, secondo quanto stabilito dalla convenzione di cui al successivo art.7.
3. Le opere di urbanizzazione dell'area oggetto di Piano Particolareggiato dovranno essere eseguite in conformità al progetto esecutivo delle opere stesse. All'interno del progetto è contenuta, ai soli fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, la tabella indicante gli importi delle opere poste a carico del soggetto realizzatore. È facoltà dell'Amministrazione apportare modifiche finalizzate al miglioramento della funzionalità delle opere da realizzare o derivanti da problemi conseguenti lo stato dei luoghi; tali modifiche non dovranno variare la dotazione di standard e la perimetrazione del piano stesso e non costituiscono variante al Piano Particolareggiato.

Articolo 7

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione fra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari dell'area della zona D3 che stabilisca sulla base delle indicazioni del Piano Particolareggiato:
 - a. la realizzazione diretta da parte del proprietario delle aree, delle opere di urbanizzazione riguardanti l'intera zona, da realizzarsi in conformità al progetto esecutivo delle medesime opere, approvato dall'Amministrazione Comunale e conforme alle eventuali prescrizioni fornite dagli Enti/Gestori dei Servizi;
 - b. le specifiche caratteristiche di tali opere secondo quanto definito negli articoli successivi;
 - c. le scadenze temporali entro cui le stesse opere dovranno essere soggette a collaudo da parte degli Uffici Comunali e/o di altri Enti e/o gestori;
 - d. le aree da cedere all'Amministrazione Comunale o in caso di recesso da parte della stessa Amministrazione Comunale, quelle eventualmente da sottoporre a servitù pubblica di passaggio ed uso;
 - e. le garanzie economiche per il completo adempimento degli obblighi di convenzione e le sanzioni in caso di inadempienza.

PARTE TERZA

MODALITA' PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 8

GENERALITA'

1. Costituiscono opere di urbanizzazione dell'area oggetto di Piano Particolareggiato, obbligatoriamente a carico del soggetto che sottoscriverà la convenzione, le seguenti categorie di opere:
 - a. percorribilità automobilistica, pedonale, ciclabile e parcheggi
 - b. infrastrutture tecnologiche (opere di raccolta acque bianche, acque nere, idriche, di elettrificazione, distribuzione gas, telefonia, ecc);
 - c. pubblica illuminazione, messa a dimora di vegetazione, sistemazione a parco e regimazione delle acque superficiali.

Articolo 9

PERCORRIBILITA' AUTOMOBILISTICA E PEDONALE - PARCHEGGI

1. Percorsi carrabili:
 - SEZIONE TRASVERSALE DELLE STRADE : Costituita da una carreggiata per senso di marcia con larghezza minima pari a 8,00 ml, parcheggi pubblici laterali per autoveicoli ,posti sul fronte della strada provinciale Tavoletana e della strada comunale ex Fogliense, oltre al marciapiede di larghezza pari a 1,50 ml posto sul lato a confine con l'area privata; ai margini della carreggiata, sui lati posti verso la strada provinciale Tavoletana e sulla comunale ex Fogliense è posizionata idonea alberature/vegetazione che riducono l'impatto visivo dell'asse viario e garantiscono ombreggiatura sia per la percorrenza che per il parcheggio; la larghezza complessiva del tracciato viario è variabile da un massimo di 14,50 ml ad un minimo di 12,00 ml;
 - AREE DI PARCHEGGIO PER AUTOVEICOLI : realizzate con masselli in conglomerato cementizio cavi del tipo "a Prato", con semina di terreno a prato e zanella ai bordi, come indicato nelle planimetrie di Piano e specificato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione; la realizzazione delle aree a parcheggio con autobloccanti del tipo inerbito permetterà di ottenere delle superfici permeabili; l'ottenimento di tali superfici potrà essere perseguito anche mediante l'utilizzo di

elementi aventi analoga funzione quali griglie, pannelli alveolari, ecc., che garantiscono lo stesso livello di permeabilità;

- AREE DI PARCHEGGIO PER AUTOCARRI E MEZZI PESANTI: tenuto conto della presenza di un lotto unico, non si prevedono parcheggi per mezzi pesanti, sullo spazio pubblico, in quanto essi stazioneranno in appositi spazi di parcheggio per mezzi pesanti previsti nell'area interna;

2. Percorribilità pedonale: la percorribilità pedonale sarà costituita da due tratti distinti:
 - a. il primo posto lungo la strada pubblica che costeggia il parcheggio, di larghezza pari ad 1,50 ml, dotato di finitura in calcestruzzo pigmentato dello spessore di cm 12, delimitato sul lato strada da cordolo prefabbricato in cemento e verso la proprietà privata dal muretto di recinzione in c.c.a.;
 - b. il secondo che parte dal tratto terminale del parcheggio, sviluppandosi lungo la zona di verde pubblico in direzione dell'abitato della località Casinina, con una larghezza complessiva di 2,20 ml compresi i due cordoli di delimitazione laterale, con finitura superficiale in calcestruzzo pigmentato dello spessore di cm 12;

Per quanto riguarda i muretti di recinzione si prevede la realizzazione di una tipologia unica costituita da manufatti di colore grigio cemento ottenuti con getto di c.l.s. a faccia vista oppure con pittura.

I muri contro terra di sostegno scarpate, piazzali e strade pubbliche avranno le altezze necessarie a contenere i dislivelli previsti e colore grigio cemento ottenuto con getti a faccia vista di c.l.s. oppure con pittura.

Articolo 10

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Le reti di smaltimento delle acque nere, bianche e di distribuzione acqua potabile dovranno essere eseguite secondo i progetti esecutivi approvati dai rispettivi Enti Gestori; il sistema di raccolta delle acque nere sarà realizzato con canalizzazioni separate che confluiscono nel depuratore finale di zona; il sistema di raccolta delle acque piovane sarà realizzato con apposita canalizzazione separata che confluirà in un volume di invarianza idraulica, dal quale si provvederà allo scarico nel ricettore finale. La rete di distribuzione del gas metano, sarà eseguita secondo il progetto esecutivo approvato dall'Ente Gestore collegandosi alla rete principale esistente in media pressione sulla strada comunale ex Fogliense.

Le opere di elettrificazione ed allaccio alla rete telefonica dovranno avvenire secondo le indicazioni dei relativi Enti gestori e cercando per quanto possibile di realizzare l'interramento dei cavi aerei nella zona di intervento.

Tutte le reti previste in progetto dovranno essere realizzate secondo i progetti esecutivi approvati dai rispettivi Enti erogatori e dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 11

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Le opere di cui al presente articolo verranno realizzate secondo i progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale; la loro articolazione e disposizione è riportata negli elaborati specialistici di impianto elettrico Tav. A.11, B.03, B.04.

L'impianto di pubblica illuminazione è costituito da:

- illuminazione stradale e parcheggi
- illuminazione del percorso pedonale

L'illuminazione della strada e dei parcheggi, sarà realizzata con corpi illuminanti su pali di altezza fuori terra pari a 9,00 ml, mentre l'illuminazione del percorso pedonale sarà realizzato con pali di altezza fuori terra pari a 4,00 ml; ogni palo sarà dotato di proprio corpo illuminante con lampade a led di potenza variabile, in funzione dell'altezza del palo.

La densità, intensità delle sorgenti luminose dovrà corrispondere a quanto previsto dalle vigenti normative in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso ed energetico.

Tutti i corpi illuminanti inseriti dovranno essere omogenei per forme, tipologie e colorazione, preferibilmente ferro micacea bronzo.

Articolo 12

SISTEMAZIONE A VERDE

Le sistemazioni a verde previste nel presente articolo, costituiscono parte integrante delle opere di urbanizzazione primarie; le principali caratterizzazioni ed ubicazione sono indicate nelle tavole Tav. A.04-a-b-c-d. Le alberature ad alto fusto dovranno essere poste ad una distanza massima tra di loro di 8,00 ml; per quanto riguarda i parcheggi saranno messe a dimora almeno 1 pianta ogni 25 mq di parcheggio; le alberature da mettere in opera dovranno avere circonferenza minima compresa tra i 15 e 20 cm misurata ad un metro di altezza; tutte le alberature piantate dovranno avere garanzia di attecchimento.

Articolo 13

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti da produzione simile alla residenziale, in sede esecutiva si provvederà a destinare una piccola parte dello spazio di manovra dei parcheggi a deposito di contenitori per attuare la raccolta differenziata (carta, plastica, vetro, ecc.) in accordo con l'Ente Gestore del Servizio.

All'interno di ogni stabilimento di lavorazione le aziende dovranno dotarsi di proprio sistema di raccolta, mediante opportuni contenitori scarrabili, da conferire nei centri di raccolta.

PARTE QUARTA

MODALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

Articolo 14

TUTELA IDROGEOLOGICA

Nei progetti per la realizzazione dei singoli edifici, dovrà essere contenuto uno specifico elaborato che sviluppi, unitariamente per l'intera area oggetto di intervento, le previsioni di sistemazione delle aree scoperte e di regimazione delle acque; tale progetto dovrà essere redatto secondo quanto stabilito nelle presenti Norme e sulla base delle indicazioni e dei suggerimenti contenuti nella relazione di fattibilità geologica allegata al piano.

Articolo 15

INDICE DI PERMEABILITA' DEL SUOLO

La superficie permeabile da garantire per l'intera zona dovrà essere almeno pari al 15% della superficie totale; sono da considerarsi superfici permeabili i pavimenti filtranti ed eventuali coperture a tetti verdi, aree a verde.

Le aree di sosta e di manovra interne all'area privata dovranno essere realizzate con materiali impermeabili. La tavola TV. A02 contiene le indicazioni sulle quantità di superfici permeabili.

Articolo 16

ACCESSI

L'unità di intervento, essendo unica, avrà la possibilità di realizzare un unico accesso all'intera area, ubicato sulla strada provinciale Tavoletana e realizzato secondo le indicazioni impartite dalla Provincia di Pesaro e Urbino.

Articolo 17

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

È prevista la realizzazione di un unico complesso produttivo avente una superficie utile lorda totale di 29.841,24 mq suddivisi tra 27.414,25 per edifici a destinazione produttiva e 2700 mq per edifici a destinazione uffici ed esposizione; nella tavola Tav. A.02 è indicato anche un limite massimo di ingombro all'interno del quale il fabbricato potranno essere realizzati.

Fra pareti finestrate dei singoli edifici valgono i limiti previsti dal Regolamento Edilizio Tipo. L'altezza massima realizzabile è pari a 10,00 ml, ma è consentita la realizzazione di altezze diverse fino al raggiungimento di 15,00 ml secondo quanto indicato dall'articolo 14 delle NTA del P.R.G. vigente.

Articolo 18

INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE

La progettazione edilizia e degli spazi aperti dovrà garantire condizioni di benessere per gli utenti e di utilizzo razionale delle risorse idriche ed energetiche; il progetto a base di richiesta del permesso di costruire dovrà quindi esaurientemente valutare tali aspetti e motivare conseguentemente le scelte operate.

In particolare si dovranno adottare i seguenti criteri organizzativi e costruttivi:

- tinteggiatura degli immobili nei colori delle terre e delle pietre naturali secondo quanto stabilito nella tabella allegata al P.T.C.;
- colorazioni delle coperture nelle tonalità delle terre naturali locali o dei manti di copertura tradizionali, con esclusione delle colorazioni chiare, riflettenti o del cemento naturale;
- finiture esterne in materiali e tecniche costruttive tipiche dei manufatti industriali (pannelli prefabbricati in cemento, pannelli metallici coibentati, ecc.)
- potenziamento delle alberature ripariali esistente lungo il confine nord-ovest, ai margini del fossato esistente;
- verde privato da realizzare all'interno del lotto di proprietà privata costituito da siepi di arbusti sempreverdi e a foglia caduca a sviluppo continuo lungo i confini e da essenze ad alto fusto da mettere a dimora nella porzione di superficie non impermeabilizzata, di essenza autoctona.

Articolo 19

PARERI DEGLI ENTI- PRESCRIZIONI

L'approvazione del Piano Particolareggiato è preceduta dai pareri espressi da parte degli Enti/Soggetti gestori preposti; pertanto a seguito delle formulazioni di tali pareri, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'aggiornamento delle presenti N.T.A con l'inserimento delle eventuali prescrizioni formulate nei singoli pareri.