



**ZES UNICA PER IL
MEZZOGIORNO**

**COMUNE DI
CASTELLANA GROTTE
(Provincia di Bari)**



**AUTORIZZAZIONE UNICA ZES PER LA REALIZZAZIONE
DI OIFICI INDUSTRIALI IN VIA TURI N. 20 IN ZONA INDUSTRIALE A
CASTELLANA GROTTE (BA)**
(Art 15 DL 124/2023 convertito con mod. dalla 162/2023)

COMMITTENTE:



Campanella impianti S.R.L.

Legale rappresentante:

Antonio Campanella

PROGETTISTA:



**INGEGNERI
GUADAGNUOLO
& PARTNERS**

Direttore tecnico:

Ing. Luigi Guadagnuolo

Codice elaborato: 25585_Z_EG00GENRT01B

SCALA: -

Titolo elaborato: Relazione urbanistica

B	Mar - 26	Integrazione spontanea
A	Nov - 25	Prima emissione
REV	DATA	DESCRIZIONE



INDICE

1	PREMESSA E DATI GENERALI	2
1.1	DATI CATASTALI.....	4
1.2	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	6
1.3	DESTINAZIONE D'USO.....	6
2	DESCRIZIONE DELL'AREA – STATO DEI LUOGHI.....	8
3	VERIFICHE URBANISTICHE CON TABELLA SINOTTICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
3.1	VERIFICHE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI RIFERIMENTO.....	9
4	RISPONDENZA DEL PROGETTO ALLE NORMATIVE VIGENTI	17
4.1	NORMATIVA DI RIFERIMENTO PIANO REGOLATORE REGIONALE.....	17
4.2	NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI PAESAGGIO.....	17
4.3	NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI.....	18
4.4	NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	19
5	TABELLA SINOTTICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	21



1 PREMESSA E DATI GENERALI

La presente relazione urbanistica è redatta al fine di motivare la necessità di una variante al vigente Piano Regolatore Generale (PRG), in relazione alle previsioni urbanistiche dell'area oggetto di intervento.

L'intervento si configura come ampliamento di un'area produttiva esistente, localizzata su un opificio ormai dismesso, finalizzato a favorire la riqualificazione e l'ottimizzazione dell'uso del territorio.

Ai fini della definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, i calcoli sono stati effettuati sulla superficie reale di rilievo, pari a 34.538,10 m², ritenuta maggiormente rappresentativa dello stato dei luoghi, rispetto alla superficie catastale pari a 34.807,05 m², come risultante dai dati estratti dal catasto. Tale scelta è motivata dall'esigenza di garantire una maggiore precisione nella valutazione delle superfici effettivamente disponibili e coerenti con la configurazione fisica del terreno.

L'intervento in esame riguarda una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Castellana Grotte, finalizzata alla riclassificazione di un'area attualmente destinata a zona E1 (zona agricola normale) in zona D1 (zona per l'industria), al fine di regolarizzare e rendere coerente l'effettiva destinazione d'uso produttiva già insediata. Si precisa che una porzione dell'area oggetto di variante risulta già classificata come zona D1 nel vigente strumento urbanistico, confermando la vocazione produttiva del comparto.

In particolare, a seguito della Variante Generale al PRG, adottata in adeguamento alle prescrizioni della Deliberazione di Giunta Regionale n. 299 del 03/02/1995, punto d), è stata accolta l'osservazione relativa a un insediamento industriale per la produzione di manufatti in calcestruzzo ubicato in Contrada Torre Mastro, in base alla quale l'area viene assimilata alle zone D1, come riportato nell'Allegato D della medesima deliberazione.

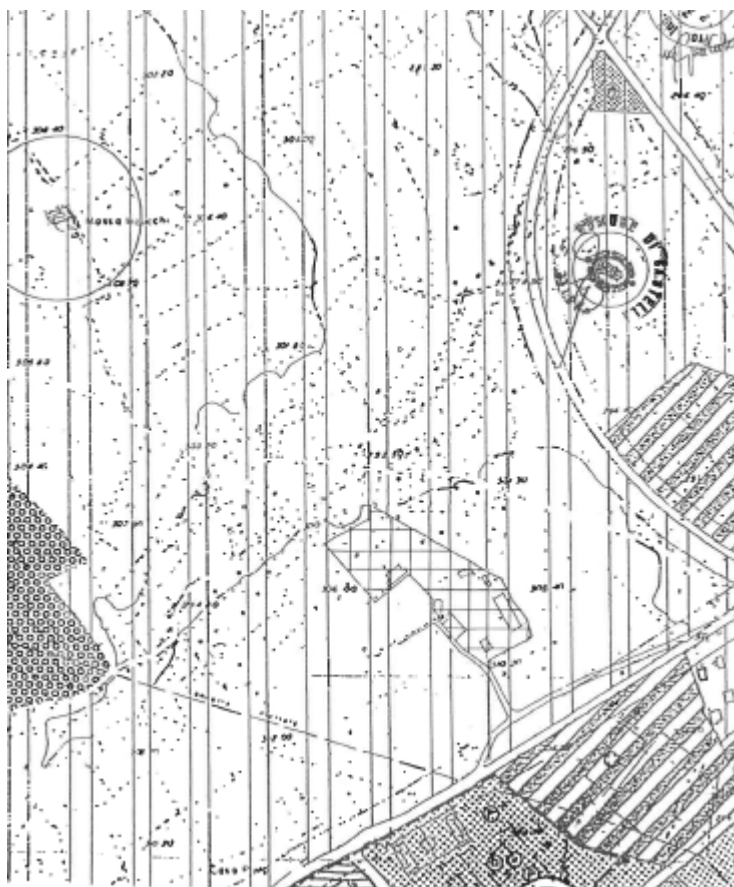


Figura 1 - Allegato D Variante Generale al Piano Regolatore Generale. Adeguamento alla delibera G.R. n. 299 del 03.02.1995

L'area, verificata la legittimità dell'insediamento esistente, è stata pertanto assimilata alle zone D1, destinate alla grande industria e alle attività produttive consolidate.

L'intervento si configura come una riclassificazione funzionale finalizzata all'unificazione dell'intero comparto in zona D1 – zone per l'industria, al fine di garantire una maggiore coerenza pianificatoria e una razionalizzazione dell'uso del suolo in un contesto già infrastrutturato.

La trasformazione proposta consente di ottimizzare le potenzialità produttive e logistiche dell'area, favorendo al contempo la regolarizzazione urbanistica di porzioni di territorio oggi caratterizzate da una destinazione agricola non più rispondente alle effettive condizioni d'uso e di contesto.

La variante consente di garantire un adeguato sbocco sia sulla viabilità retrostante (via Marchione, evidenziata in nero in figura 2) sia sulla SP 32 a sud (in arancione in figura 2), assicurando la piena circumnavigabilità e la completa accessibilità del comparto, e configurando l'intera area industriale come un sistema unitario e funzionalmente integrato.

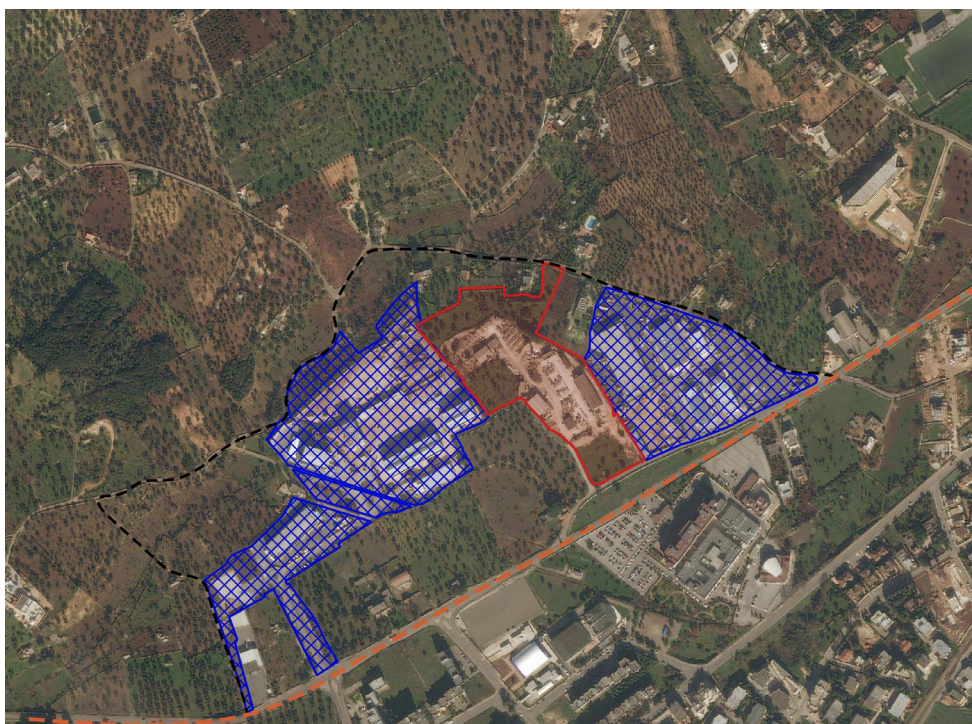


Figura 2 - Ipotesi configurazione area industriale

Si precisa infine che l'intervento rispetta integralmente le prescrizioni contenute all'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), relative alle Zone per l'industria D1, normativa di riferimento per l'area in oggetto.

1.1 DATI CATASTALI

L'intervento interessa un complesso di particelle catastali ricadenti nel Comune di Castellana Grotte (BA), identificate al Foglio n. 19 del catasto. Le particelle, come da visura catastale aggiornata, presentano le seguenti caratteristiche:

NCT					
Particella	Destinazione catastale	Classe	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)	Superficie (m ²)
136	Ente Urbano	-	-	-	21.175
78	Uliveto	3	7,51	6,25	2.422
234	Uliveto	3	4,66	3,89	1.505
432	Semin. Arbor.	3	14,56	12,74	3.524
433	Ente Urbano	-			117
308	Uliveto	3	16,92	14,10	5.461

Tabella 1 - Tabella individuazione particelle da visura (NCT)

NCEU



AUTORIZZAZIONE UNICA ZES PER LA REALIZZAZIONE
DI OPIFICI INDUSTRIALI IN VIA TURI N. 20 IN ZONA INDUSTRIALE A CASTELLANA GROTTES (BA)

Particella	Destinazione catastale	Subalterno	Consistenza (m ²)	Rendita (€)
136	D/1 - Opifici	3	-	21.335,00
433	C/2 - Magazzini e locali di deposito	1	15	64,30

Tabella 2 - Tabella individuazione particelle da visura (NCEU)

La superficie complessiva catastale dell'area risulta pertanto pari a 34.807,05 m², mentre la superficie effettiva di rilievo topografico, utilizzata per il calcolo dei parametri urbanistici, è di 34.538,10 m².

Le destinazioni catastali evidenziano la compresenza di aree a destinazione agricola (uliveto, seminativo arborato e vigneto) e di particelle già classificate come ente urbano, confermando la natura mista del comparto e la necessità di una variante urbanistica per ricondurre l'intero ambito a una destinazione coerente con gli usi produttivi previsti dalla richiesta di autorizzazione ZES.

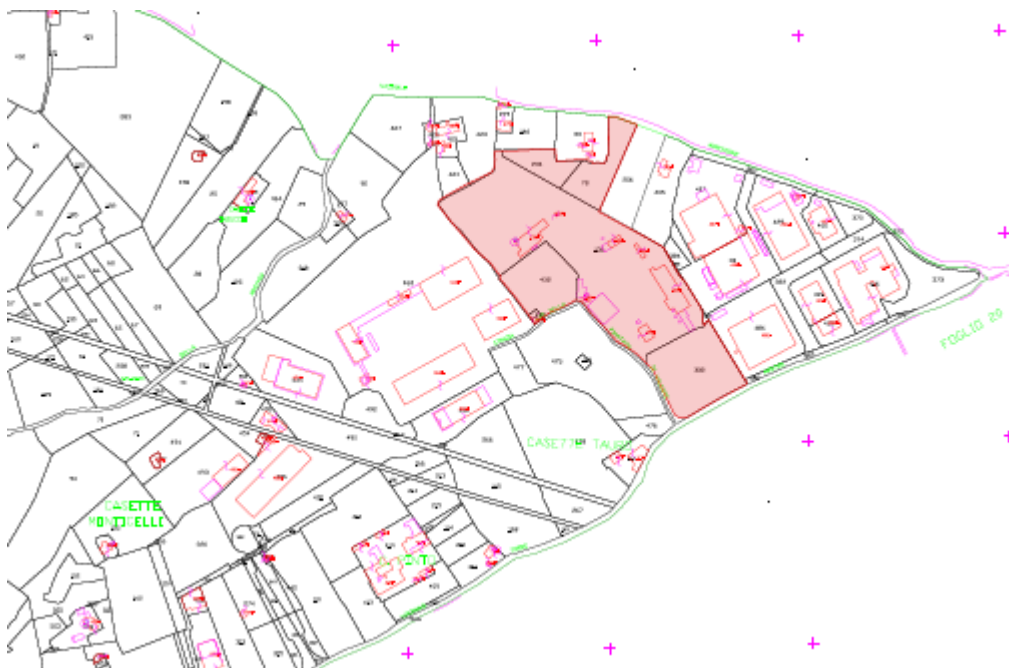


Figura 3 - Stralcio catastale di inquadramento dell'area



Figura 4 - Stralcio aerofotogrammetrico di inquadramento dell'area

1.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

I suoli sopra indicati ricadono, secondo la vigente pianificazione urbanistica comunale (PRG), in aree appartenenti a differenti zone omogenee di destinazione d'uso. In particolare:

- Zone D1 – Zone per l'industria (art. 33 delle NTA) per una superficie complessiva di 20.248,00 m²;
- Zone E1 – Zone agricole normali (art. 37 delle NTA) per una superficie complessiva di 14.290,10 m².

Tale configurazione evidenzia come l'area oggetto di intervento presenti una parziale destinazione produttiva e una residua componente agricola, rendendo necessaria la proposta di variante al PRG finalizzata all'unificazione dell'intero comparto in zona D1, al fine di consentire uno sviluppo coerente, funzionale e unitario dell'insediamento industriale previsto.

1.3 DESTINAZIONE D'USO

La variante urbanistica in oggetto prevede la riclassificazione dell'intera area in zona D1 – Zone per l'industria, conformemente a quanto stabilito dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG.

All'interno di tale ambito è prevista la realizzazione di un complesso produttivo composto da n. 14 capannoni industriali. L'intervento è finalizzato alla valorizzazione funzionale e produttiva di un'area già in parte urbanizzata, in coerenza con gli obiettivi di riordino e razionalizzazione delle aree industriali



AUTORIZZAZIONE UNICA ZES PER LA REALIZZAZIONE
DI OPIFICI INDUSTRIALI IN VIA TURI N. 20 IN ZONA INDUSTRIALE A CASTELLANA GROTTA (BA)

promossi dalla Zona Economica Speciale (ZES).



2 DESCRIZIONE DELL'AREA – STATO DEI LUOGHI

Il suolo oggetto del presente intervento, per il quale si richiede l'autorizzazione unica ZES, è destinato alla realizzazione di un'area industriale e risulta catastalmente esteso per una superficie complessiva di 34.807,10 m².

Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG), l'area ricade in parte in zona D1 – Zone per l'industria, per una superficie pari a 20.248,00 m², e in parte in zona E1 – Zone agricole normali, per una superficie pari a 14.290.10 m².

Il suolo oggetto di intervento presenta una forma planimetrica irregolare e confina con aree già urbanizzate o infrastrutturate, risultando pertanto idoneo a ospitare nuovi insediamenti produttivi coerenti con la vocazione industriale dell'intorno territoriale.

Di seguito si riporta nel dettaglio l'elenco delle particelle catastali che costituiscono l'area di intervento:

Particelle	Sup. catastale da visure (m ²)	Zona D2	Zona E1
136	21.175	93,79 %	6,21 %
78	2.422	-	100 %
234	1.505	-	100 %
432	3.524	1,68 %	98,32 %
433	117	-	100 %
308	5.461	-	100 %

Tabella 3 - Tabella individuazione consistenze area di intervento



3 VERIFICHE URBANISTICHE CON TABELLA SINOTTICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

3.1. Parametri urbanistici ed edilizi di riferimento

Superficie territoriale (da rilievo): 34.538,10 mq

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento per l'intervento in progetto previsti dalle NTA del PRG del Comune di Castellana Grotte, all'art. 33 sono i seguenti:

ZONE PER L'INDUSTRIA: D1

Sm = superficie minima di intervento: l'intera maglia al netto delle strade pubbliche che la delimitano;

Ift = indice di fabbricabilità territoriale: massimo 4,00 mc/mq . ;

Hf = altezza del fabbricato: massima 8,00 m, salvo volumi speciali;

Rc - rapporto di copertura: massimo 50%;

Dc = distanza dai confini: distacco pari all' altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;

Dr - distanza fra fabbricati: minimo 10,00 m.;

Ds = distanza dalle strade:

- strade perimetrali alla maglia – distanza minima n. 10,00;
- strade interne: distanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;

P = parcheggi: 20 mg. ogni 100 mg. di superficie coperta.

Aree a standard: la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie d'intervento salvo le aree già destinate a tale scopo, commisurate al 10% degli insediamenti esistenti al luglio 1987 e già comprese nella zona A del Piano degli Insediamenti Produttivi adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 55 del 29.7.1987.

Le aree a standards dovranno essere ubicate sul margine Sud della zona industriale prospiciente le zone residenziali completamente;

Abitazioni: è consentita la presenza di residenze strettamente necessarie al personale addetto alla sorveglianza.

Al fine della presente richiesta di autorizzazione unica Zes, sono soddisfatti tutti i punti di cui sopra, compresi quelli previsti dalla normativa vigente in materia di parcheggio, e più precisamente si rimanda al DM 1444/68 e all'art.2 della legge n.122 del 1989.

3.1 VERIFICHE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI RIFERIMENTO

Destinazione: Zone per l'industria

Secondo l'art. 33 delle NTA del PRG è possibile prevedere come destinazione d'uso destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria.

Sono consentiti inoltre, solo sei connessi direttamente alla produzione industriale, magazzini, silos, depositi, rimesse, uffici, mostre e servizi vari, edifici e attrezzature di natura ricreativa, sociale al servizio



degli addetti all'industria nonché abitazioni per il personale di sorveglianza.

Destinazione di progetto = Destinazione normativa

Indice massimo di fabbricabilità territoriale: max 4,00 mc/mq

Il volume edificabile massimo consentito è stato calcolato utilizzando il valore massimo previsto per la zona D1, pari a 4,00 mc/m², applicabile alla superficie che esprime reale potenzialità edificatoria.

- Superficie edificabile considerata: 34.538,10 m² (superficie di rilievo)
- Volume massimo consentito: 4,00 mc/m² × 34.538,10 m² = 138.152,40 mc



Figura 5 - Planimetria con superficie territoriale considerata

La volumetria prevista in progetto, derivante dalla somma dei volumi di ciascun capannone, è pari a 53.342,25 mc, inferiore al volume massimo consentito.

Il volume totale dell'edificio è stato calcolato considerando una superficie complessiva di 8.206,50 m² e un'altezza lorda pari a 6,50 m.

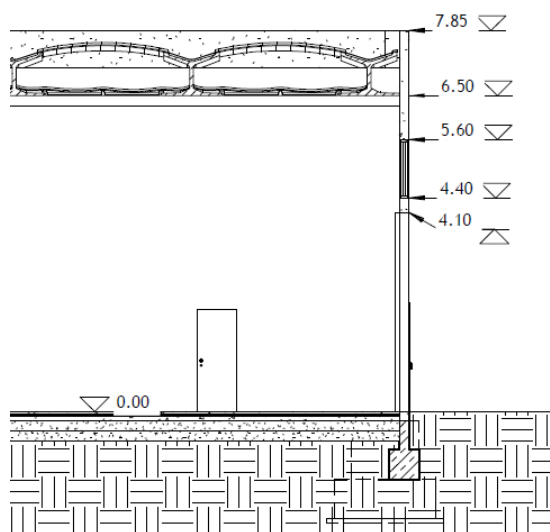


Figura 6 - Sezione tipo capannone

Da ciò si ricava il nuovo indice di fabbricabilità territoriale:

$$\text{Ift} = \text{Volume di progetto} / \text{Superficie edificabile} = 53.342,25 \text{ m}^3 / 34.538,10 \text{ m}^2 = 1,54 \text{ mc/mq}$$

Verifica: $1,54 < 4,00$

Parametro rispettato

Il progetto risulta pienamente conforme ai limiti di fabbricabilità previsti dal vigente PRG per la zona D1, garantendo il rispetto della normativa urbanistica vigente.

Rapporto di copertura: max 50% di Superficie fondiaria

Il valore massimo consentito è pari al 50% della superficie fondiaria.

- Superficie fondiaria complessiva: 20.0014,17 m²
- Superficie copribile massima consentita (50%): 10.007,08 m²
- Superficie coperta di progetto: 8206,50 m² (pari al 41% della superficie fondiaria)



Figura 7 - Superfici coperte di progetto

La verifica risulta pertanto la seguente:

Verifica: $41\% < 50\%$

Parametro rispettato

Altezza massima del fabbricato: $H_{max} \leq 8\text{ m}$

Gli edifici in progetto arrivano ad un massimo di 7,85 m di altezza.

HF massima di progetto 7,85 m < 8 m H max normativa

HF di progetto < Hf normativa

Parametro rispettato

Aree a standard

Le aree a standard (come definite dal D.M. 1444/1968) costituiscono la quota minima di superficie territoriale da destinare a spazi pubblici, servizi e attrezzature a uso collettivo, come previsto dalla normativa urbanistica comunale.

Obbligo minimo (10%): $10\% \times 34.858,10\text{ m}^2 = 3.453,81\text{ m}^2$.

- Superficie destinata ad aree a standard nel progetto: 7600,20 m², corrispondente al 22,01% della superficie territoriale.



Figura 8 - Superfici a standard

Verifica: 22,01% > 10%

parametro rispettato

Il progetto, pertanto, non soltanto soddisfa il requisito minimo delle aree a standard, ma lo supera ampiamente, garantendo una dotazione di spazi collettivi e servizi superiore a quanto prescritto. Ciò contribuisce a migliorare la qualità ambientale e la fruibilità dell'area, assicurando adeguate superfici a verde, parcheggi e attrezzature di supporto all'insediamento produttivo.

Distanza dai confini (Dc): distacco pari all' altezza del fabbricato con un minimo di m 5,00;

Nel presente progetto, l'altezza massima dei fabbricati previsti è pari a 7,85 m;

In particolare

- Altezza fabbricato = 7,85 m
- Distacco minimo richiesto = $h \geq 5,00$ m

Verifica: 7,85 m $\geq$ 5,00 m

parametro rispettato

Distanza fra fabbricati (Df): minimo 10,00 m

- Alcuni corpi di fabbrica sono previsti in aderenza, al fine di consentire una migliore organizzazione funzionale e distributiva delle unità produttive;
- per tutti gli altri edifici, il distacco minimo di 10,00 m è pienamente rispettato.

Distanza di progetto: $\geq 10,00$ m (per fabbricati non in aderenza)

parametro rispettato

Distanza dalle strade: distanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00;



Lungo le strade interne la distanza è superiore a 7,85 m, corrispondente all'altezza dei fabbricati e quindi perfettamente coerente con la norma che richiede un distacco non inferiore all'altezza stessa e comunque non minore di 5,00 m.



Figura 9 - Planimetria fasce di rispetto e distanze

Verifica: $8,00 \text{ m} \geq 5,00 \text{ m}$
parametro rispettato

Parcheggi: 20 mq ogni 100 mq di superficie coperta

Ai fini del calcolo della dotazione di parcheggi si adotta il parametro normativo di 20 m^2 di area parcheggio ogni 100 m^2 di superficie coperta e comunque in quantità non inferiore a quella prescritta dalla legge 122/89, art.2 ($1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$).

Superficie coperta totale (progetto): $8.206,50 \text{ m}^2$

Requisito normativo: $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 0,20 \rightarrow 0,20 \times 8.206,50 \text{ m}^2 = 1.641,30 \text{ m}^2$

Parcheggi pertinenziali previsti in progetto: 5910 m^2 .

Il conteggio della superficie di parcheggio ha tenuto conto sia degli stalli sia degli spazi di manovra.



AUTORIZZAZIONE UNICA ZES PER LA REALIZZAZIONE
DI OPIFICI INDUSTRIALI IN VIA TURI N. 20 IN ZONA INDUSTRIALE A CASTELLANA GROTTES (BA)

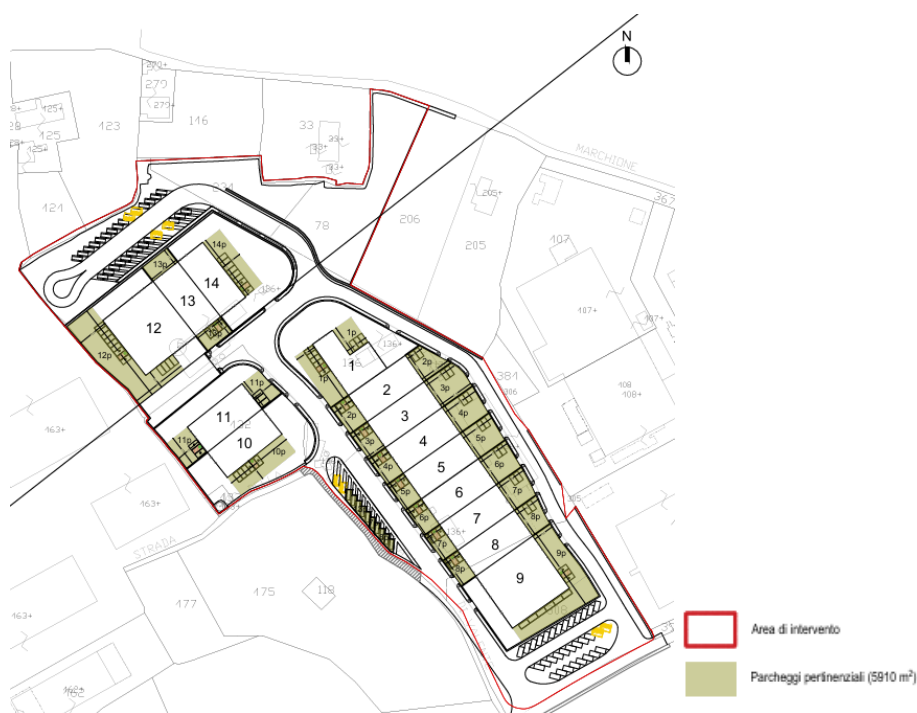


Figura 10 - Planimetria parcheggi pertinentenziali

Area parcheggi prevista (7600 m²) > Area parcheggi minima richiesta (1.641,30 m²)
parametro rispettato

Inoltre ai sensi dell'art. 2 della L. 122/1989 (c.d. "Legge Tognoli"), per gli interventi edilizi è fatto obbligo di reperire spazi destinati a parcheggi in misura non inferiore a 1 m² ogni 10 m³ di volume dell'edificio.

Di seguito la tabella di calcolo riepilogativa con dettaglio dei volumi e delle superfici computate, divise per ogni capannone.



AUTORIZZAZIONE UNICA ZES PER LA REALIZZAZIONE
DI OPIFICI INDUSTRIALI IN VIA TURI N. 20 IN ZONA INDUSTRIALE A CASTELLANA GROTTI (BA)

Tabella 4 - Tabella riepilogativa con estraglio dei volumi di progetto e le superfici a parcheggio

	VOLUME	SUPERFICIE PARCHEGGI	VERIFICHE
Capannone 1	4400 mc	461,10 mq	verificato
Capannone 2	3380 mc	338,00 mq	verificato
Capannone 3	3380 mc	398,00 mq	verificato
Capannone 4	3380 mc	386,90 mq	verificato
Capannone 5	3380 mc	367,30 mq	verificato
Capannone 6	3380 mc	347,70 mq	verificato
Capannone 7	3380 mc	340,00 mq	verificato
Capannone 8	3380 mc	343,00 mq	verificato
Capannone 9	6760 mc	713,00 mq	verificato
Capannone 10	3380 mc	362,00 mq	verificato
Capannone 11	3380 mc	361,00 mq	verificato
Capannone 12	6760 mq	815,00 mq	verificato
Capannone 13	3380 mc	338,00 mq	verificato
Capannone 14	3380 mc	339,00 mq	verificato

Per ulteriori specifiche si rimanda alla tavola 25585_Z_EG00GENCT06B (Inquadramento Urbanistico - tabelle dimostrative del rispetto dei parametri urbanistici).

4 RISPONDENZA DEL PROGETTO ALLE NORMATIVE VIGENTI

Il progetto è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale. Di seguito si riportano le normative a cui si è fatto riferimento:

4.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO PIANO REGOLATORE REGIONALE

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune è stato adottato ai sensi della Legge Regionale n. 56/1980. La variante generale attualmente in vigore è stata approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2248 del 18 maggio 1995, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP) n. 78 del 17 luglio 1995 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 169 del 21 luglio 1995.

Come illustrato nel capitolo precedente, l'intervento in progetto risulta conforme agli indici urbanistici stabiliti dall'art. 33 delle NTA del PRG, relativi alle Zone per l'industria (D1), rispettando pienamente i parametri di fabbricabilità, i rapporti di copertura, le distanze e le dotazioni di standard urbanistici previsti dalla normativa vigente.

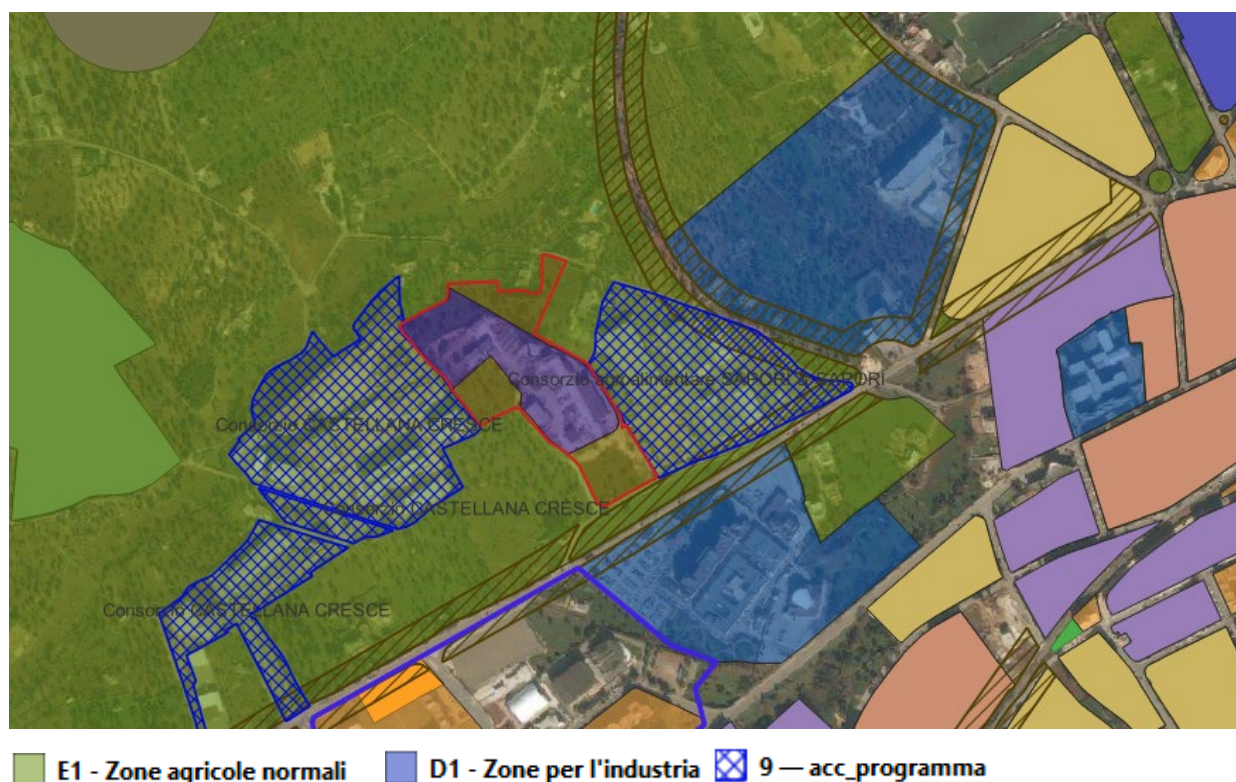


Figura 11- Inquadramento area di intervento su PRG

4.2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI PAESAGGIO

Il PRG è stato adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015 e pubblicato sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, in conformità a quanto disposto dall'art. 97 delle Norme Tecniche di Attuazione

(NTA) del PPTR.

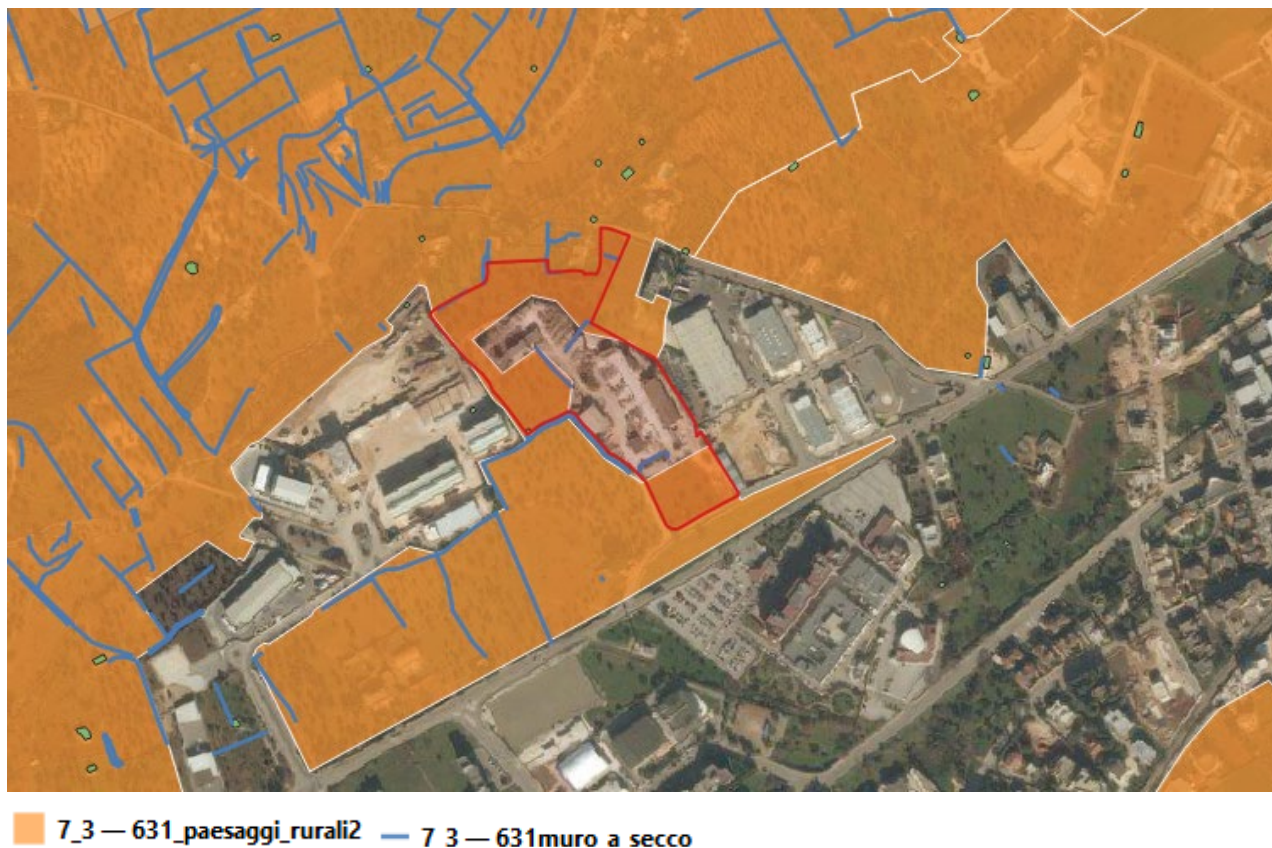


Figura 12 – Inquadramento area di intervento su PPTR

L'area di intervento ricade all'interno della componente degli "Ulteriori Contesti" del Paesaggio Rurale (Sub-paesaggio 1), così come individuata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, e interseca alcuni tratti di muretti a secco, elementi costitutivi del paesaggio agrario tradizionale di pregio.

Per le componenti UCP – Paesaggi rurali (Sub-paesaggio 1: "Il paesaggio rurale a prevalente funzione agricola"), come descritto all'art. 14.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPTR, trovano applicazione all'art 14 delle NTA del PRG.

Si rimanda alla relazione 25585_Z_IA00PAERE01A (Relazione paesaggistica) per ulteriori approfondimenti.

4.3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Dotazione minima parcheggi privati e pubblici

DM 1444/68 art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:



- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

Verifica di conformità

Nel progetto in esame:

- Superficie territoriale = 34.538,10 mq m²
- Standard minimi richiesti (10%) = 3.453,81
- Standard di progetto = 7600,20 m² (pari al 21,01%)

Il progetto rispetta e supera ampiamente la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/1968 art. 5, comma 1, assicurando un'adeguata superficie a verde e parcheggi in coerenza con le disposizioni per gli insediamenti produttivi di zona D.

L'intervento prevede la cessione al Comune delle aree a standard, destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici di servizio per l'area produttiva e per la viabilità circostante. Tale cessione risponde a criteri di pianificazione urbanistica e di dotazione di standard, in conformità con le disposizioni del D.P.R. 380/2001 e con gli strumenti urbanistici vigenti.

4.4 NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)



Figura 13 - Inquadramento su PAI



L'area oggetto di intervento non ricade all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico disciplinate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), né risulta interessata da fasce di rispetto o altre prescrizioni connesse alla normativa vigente in materia di tutela del rischio idrogeologico.

Di conseguenza, l'intervento progettuale non è soggetto alle limitazioni previste dal PAI e può essere realizzato in conformità alla pianificazione urbanistica e alle normative tecniche applicabili.



5 TABELLA SINOTTICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

TABELLA INDICI

		Dati D1		Dati di progetto		Verifiche
Area catastale		m ²		34807,05		
Superficie territoriale da rilievo	St	m ²		34538,1		
Superficie reale (non catastale) di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.						
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	m ³	4,00 mc/mq	1,54		✓
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.						
Volume massimo edificabile			138152,40	53342,25		✓
Superficie territoriale/Indice di fabbricabilità territoriale						
Rapporto di copertura	Rc	m ²	max 50% di Sf 10262,62	39,98% 8206,5		✓
Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.						
Altezza del fronte	HF	m	8,00	7,85		✓
L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.						
Distanza dai confini	Dc	m	≥ 7,85			✓
Distacco pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00.						
Distanza tra fabbricati	Df	m	≥ 10			✓
Minimo di m. 10,00.						
Distanza da strade	Ds	m	≥ 7,85			✓
• strade perimetrali alla maglia: distanza minima m. 10,00; • strade interne: distanza pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5,00.						
Aree a standard			10% di St = 3453,81	7600,2		✓
La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie d'intervento salvo le aree già destinate a tale scopo (...).						
Parcheggi	P	m ²	1641,30	5910		✓

Tabella 5 - Tabella di sintesi di verifica dei parametri urbanistici