Studio Tecnico Passalacqua

Loc. Sansobbia n° 95 – 17044 –Stella (Sv) Tel–Fax 019/703063 – P.I. 00785770090 – tpperforazioni@tiscali.it

COMUNE DI STELLA

PROVINCIA DI SAVONA

Oggetto : Rif. S989 - PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VIA EX ART. 19 CO.2 del D.Lgs 152/2006 relativo all' 2 IMPIANTO DI SMALTIMENTO E RECUPERO RIFIUTI ESISTENTE"

Ubicazione : COMUNE DI STELLA
Loc. Fiazzara

N.C.T. Fgl. : 31

Mapp : 104-354-353-107-108

Richiedenti: COMET RECYCLING S.r.l.
C.so Montegrappa 41 - VARAZZE (SV)
P.I. 01319910095

Firma:

Tav: A

Elaborato: ZONIZZAZIONE P.R.G. e Norme Attuazione

Scala : Varie

Data:

File:

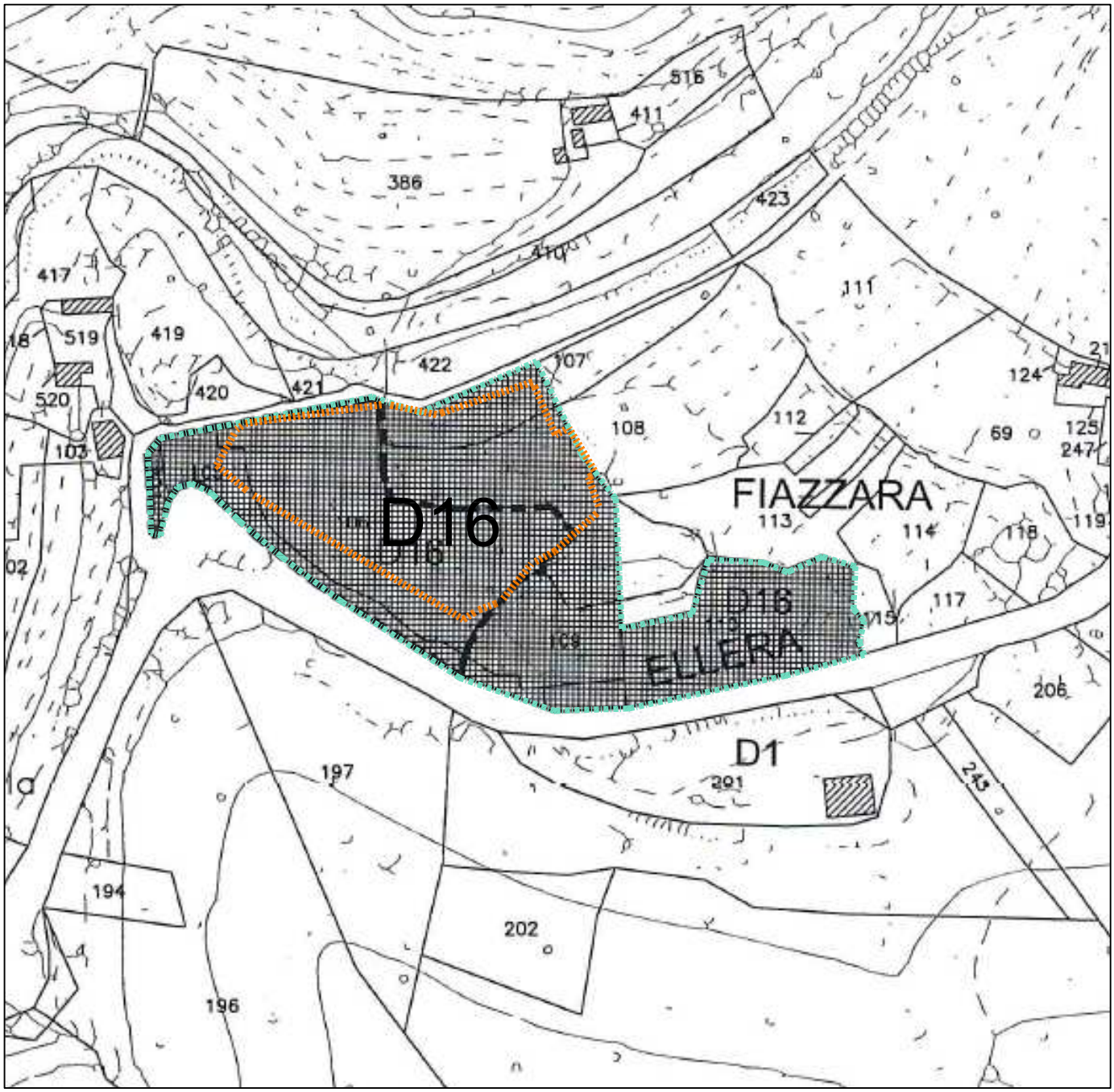
Progettista: BACCINO Geom. DIEGO

Progettista: Firmato digitalmente da PASSALACQUA Geom. Maurizio

MAURIZIO PASSALACQUA

CN = PASSALACQUA MAURIZIO
O = Collegio dei geometri di Savona
C = IT

Estratto P.R.G.



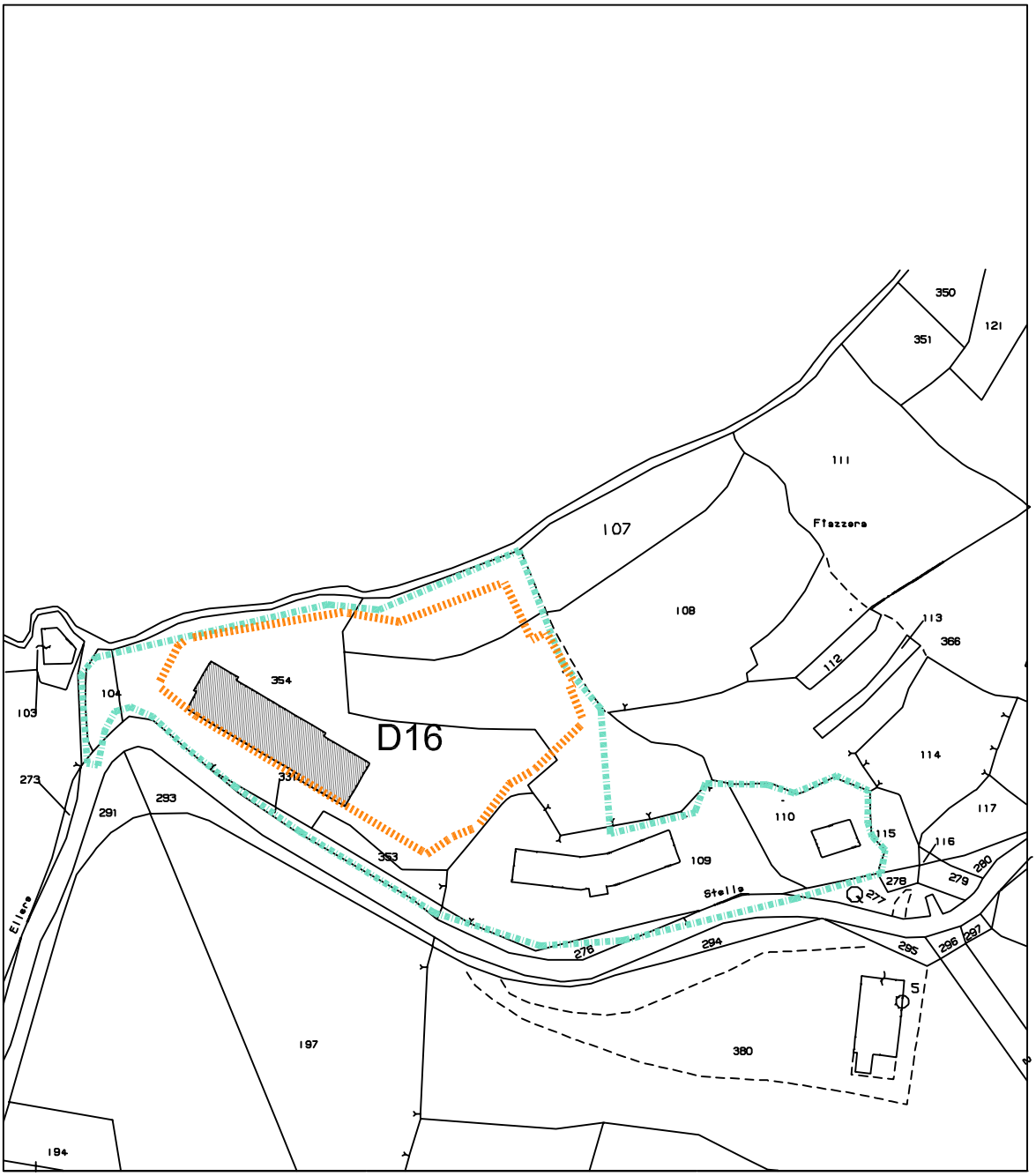
Variante P.R.G. adottata

Delimitazione zona D16 P.R.G.

Perimetro insediamento produttivo

Estratto Catastale

Fgl. : 31



Delimitazione zona D16 P.R.G.

Perimetro insediamento produttivo

Art. 18 - Zone artigianali e commerciali

Le zone di tipo D comprendono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti per impianti produttivi, industriali e/o artigianali, a magazzini di stoccaggio e di deposito, ad edifici per la commercializzazione e l'esposizione dei prodotti, con la possibilità di realizzare una abitazione per il custode o per il titolare dell'attività produttiva.
Tale abitazione è ammissibile a fronte di almeno 500 mq di superficie lorda di solaio di insediamento produttivo.
L'abitazione di cui sopra può sviluppare **al massimo** 120 mq di superficie lorda di solaio *(nel caso in cui sia)* **e deve essere** parte integrante dell'edificio ove si svolge l'attività produttiva.
In ogni caso la realizzazione di dette abitazioni è condizionata all'istituzione di vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo imposto con atto debitamente trascritto e registrato.
Le abitazioni dovranno essere costruite all'interno della stessa zona D dell'edificio produttivo di cui costituiscono pertinenza.

Gli edifici esistenti, anche esterni alle zone D, ma entro un raggio di 500 m dal perimetro delle stesse, possono essere utilizzati quali pertinenze degli insediamenti produttivi con destinazione d'uso foresteria, uffici, mensa e servizi all'impresa. A tal fine gli edifici possono essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Un siffatto uso degli edifici comporta il loro assoggettamento a vincolo di pertinenzialità all'insediamento produttivo.

Per ampliamenti degli insediamenti esistenti si intende, agli effetti del presente articolo, sia l'integrazione degli edifici esistenti con corpi in aderenza, sia la realizzazione di nuovi edifici fino alla saturazione del parametro superficie massima copribile.

Attuazione delle previsioni

In caso di inerzia dei privati, protrattasi per oltre 5 anni dall'approvazione della presente norma, il Comune può procedere all'attuazione delle previsioni nelle zone artigianali e commerciali, tramite acquisizione coattiva delle aree necessarie, con successiva assegnazione a soggetti provvisti di idonei requisiti, da individuare con procedimenti ad evidenza pubblica.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni:
a Attività artigianali e/o industriali
per la trasformazione dei minerali e la lavorazione dei metalli, meccanica leggera, di precisione, elettronica, elettromeccanica, alimentare, tessile, abbigliamento, del legno, arredamento, della carta, della plastica e della gomma, delle costruzioni e degli impianti, della riparazione dei beni durevoli, di consumo, dei veicoli e simili;

b Attività commerciali
aree e fabbricati destinati all'esposizione e commercializzazione dei prodotti anche se non strettamente legati al ciclo produttivo dell'azienda;

c Attività direzionali
uffici amministrativi, tecnici e di servizio anche correlati alla conduzione delle attività industriali, commerciali e di deposito;
d Magazzini di deposito
magazzini di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, o semplice manipolazione di merci sfuse, in collo o confezionate, anche non strettamente collegate alle attività produttive.

Tipologia edilizia

Salvo differenti indicazioni delle singole norme di zona l'altezza massima non potrà superiore i m.7,0 misurati all'imposta delle travi di copertura; è comunque ammessa deroga ove si dimostri l'effettiva necessità di una maggiore altezza legata a particolari cicli di lavorazione.

Alla destinazione prevalente (almeno il 75% della superficie coperta complessiva) potranno essere integrate le seguenti destinazioni accessorie:

- commercio al dettaglio fino a un massimo del 5% della superficie totale;
- uffici fino a un massimo del 25% della superficie totale;
- servizi aziendali ed interaziendali.

Le urbanizzazioni minime sono le seguenti:

- Pubbliche 10% della superficie del lotto di intervento destinato a verde e parcheggio, di cui almeno la metà deve essere attrezzata a parcheggio;
- Pertinenziali n°1 posto auto per automezzo commerciale ogni 200 mq. di superficie coperta destinata ad attività artigianale o commerciale;
  n°1 posto auto per ogni addetto.

NORME EDILIZIE

Per gli insediamenti con prevalenza di destinazione d'uso di cui ai punti a - d del presente articolo, le norme edilizie saranno le seguenti:

Il fronte rettilineo massimo non potrà eccedere la lunghezza di mt. 40,00.

L'altezza massima dell'intradosso, salvo diversa indicazione contenuta nella specifica norma di zona, sarà di mt. 7,00, l'altezza massima assoluta sarà di mt. 8,50, nel caso di coperture piane in cui dovrà essere prevista una fascia di coronamento per mascherare la copertura; data l'acclività del terreno l'altezza massima verrà misurata per ogni singolo corpo di fabbrica, consentendo così le costruzioni a gradoni; l'altezza massima complessiva non potrà eccedere in ogni caso mt. 13,00.

I tamponamenti dovranno preferibilmente essere realizzati oltre che con materiale e tecniche tradizionali anche con pannelli prefabbricati in materiale cementizio purché con finiture simili all'intonaco tradizionale finito con coloriture scelte nella gamma delle terre, sono espressamente vietati tamponamenti e coperture con pannelli in lamiera; sono altresì vietate le murature di tamponamento in conglomerato cementizio finito faccia a vista.

Per gli insediamenti con prevalenza di destinazione d'uso di cui ai punti c - b del presente articolo, le norme edilizie saranno le seguenti:

Il fronte massimo sarà di mt. 40,00; le coperture saranno a falde.

L'altezza massima alla gronda sarà di mt. 5,00, salvo diversa indicazione contenuta nella specifica norma di zona.

La valutazione delle altezze sarà fatta per ogni singolo corpo per permettere la realizzazione di costruzioni a gradoni, l'altezza massima totale alla gronda non potrà comunque eccedere i mt. 8,50. E' ammesso un solo piano fuori terra, ma è consentita la realizzazione di piani semi-interrati di altezza massima netta di mt. 3,50 con destinazione d'uso a magazzino; tale piani semi-interrati saranno pertinenziali alle sovrastanti superfici commerciali e sarà ammessa la costruzione di rampe veicolari di cui non si terrà conto nel calcolo della altezza massima consentita.

FACCIATE

Nelle nuove edificazioni o in caso di rifacimento delle facciate, queste dovranno essere realizzate con materiale non filmogeno (pitture acriliche) evitando in particolare le superfici "graffiate" e simili.

Le coloriture dovranno essere nella gamma delle terre o nei colori tradizionali liguri.

I serramenti esterni saranno in colori tradizionali o in legno scuro; sono espressamente vietati i serramenti in alluminio anodizzato.

COPERTURE

E' ammessa la sostituzione delle coperture piane con altre a falde, lasciando inalterata l'altezza di gronda.

La pendenza dovrà essere adeguata al tipo di materiale di copertura impiegato.

I manti di copertura dovranno essere in laterizio (tegole alla marsigliese o coppi) o in pannelli coibentati in lamiera verniciata, colore cotto o in rame; in entrambi i casi tali pannelli dovranno essere stampati per riprodurre una copertura

in laterizio, sia in caso di nuove costruzioni che in caso di rifacimento di quelli esistenti.
Sono espressamente vietati gli aggetti di copertura superiore a cm.40, nonché i tetti a sormonta; sono altresì vietate nuove pensiline esterne per consentire operazioni di carico e scarico al coperto, sono ammessi porticati in prosecuzione della falda di copertura purché al di sotto di essa non venga realizzata alcuna struttura orizzontale.

TETTOIE

È ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero degli autoveicoli, purché esse abbiano carattere di pertinenzialità nei confronti dell'edificio principale con vincolo debitamente trascritto,superficie non superiore a 30 mq e altezza in gronda non eccedente 2,10 m.

Le distanze da osservare nella realizzazione delle tettoie sono quelle stabilite nelle singole zone. Laddove tali tettoie siano aperte su tutti i lati non aderenti all'edificio principale, la loro realizzazione deve rispettare le distanze prescritte dal Codice civile.
È altresì ammessa la realizzazione di pensiline, la cui proiezione in pianta non superi la misura di 1,20x2,50 m, a copertura degli ingressi degli edifici.

Il materiale di copertura delle tettoie e delle pensiline dovrà essere analogo o comunque coerente a quello dell'edificio principale.

ESTERNI

Le pavimentazioni private esterne saranno realizzate in pietra o in ciottoli o in quadrotti di calcestruzzo liscio della gamma dei grigi o dei beige.

Le recinzioni saranno realizzate con muri di altezza non superiore a mt.2,50 oppure con cancellate di disegno semplice poste su cordolo in muratura per una altezza totale non superiore a mt.2,50. Sono espressamente vietate le recinzioni realizzate con elementi prefabbricati forati o decorati in cls.

I muri di contenimento del terreno e di sistemazione dovranno essere rivestiti con pietrame a spacco messo in opera secondo le modalità tradizionali.

Le insegne luminose ammesse saranno esclusivamente quelle a luce indiretta posteriore.

Tutela ambientale

Ogni insediamento di natura artigianale, di nuovo impianto o che si sostituisca ad altre esistenti utilizzando le preesistenti costruzioni, al momento della richiesta di Permesso di Costruire dovrà garantire, mediante specifici impianti tecnologici, l'innocuità delle emissioni liquide, solide, gassose, secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

Una relazione tecnica sul ciclo di lavorazione previsto e sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi adottati per la loro depurazione dovrà essere allegata alla richiesta di concessione.
Sono comunque escluse tutte le attività considerate insalubri ed espressamente indicate dal D.M. Sanità del 19/11/1981.

L'innocuità delle emissioni e la salubrità delle lavorazioni, oltre il basso consumo di materie prime e di energia, sono le condizioni primarie perché venga assentita la realizzazione degli impianti artigianali.

Per gli interventi inerenti ad uso commerciale si richiamano i disposti di cui alla L.R. 19/99

Prescrizioni particolari:

Zone D1-D6- D12-D14

Sono ammessi solo interventi di ampliamento degli insediamenti esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f, da realizzarsi con concessione semplice e nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile % 20

Superficie massima copribile	%	20
Altezza massima	m.	7
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10

Zona D11

Sono ammessi solo gli interventi di nuova costruzione di cui ai punti b-c del presente articolo, da realizzarsi mediante S.U.A. esteso all'intera zona e nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile	%	30
Altezza massima	m.	5
Piani fuori terra	n.	1
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	6
Distanza minima dal ciglio strada	m.	10

I servizi pubblici (verde e parcheggi) verranno realizzati all'interno della superficie di zona nella misura del 10% della superficie territoriale asservita, così come richiesto dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 n°1444

Le modifiche introdotte con variante parziale alle presenti norme, come da ultimo modificate con D.C.C. n. 164 del 26/05/2006 ,avranno efficacia solo a seguito di preventiva approvazione della disciplina paesistica di livello puntuale con conseguente eventuale aggiornamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Zona D15

Le funzioni ammesse sono quelle di cui alle lettere a-d del presente articolo.
Sono ammessi sia interventi di ampliamento degli edifici esistenti, oltre che le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11 punti b-c-f.
L'ampliamento volumetrico massimo è determinato in ragione di 1000 mc.
Il nuovo corpo di fabbrica conseguente all'ampliamento dovrà costituire elemento di connessione fra i due edifici esistenti nella zona.
L'altezza massima non può superare i 6 m.
L'edificio risultante dall'ampliamento dovrà presentare caratteristiche, finalizzate alla ricomposizione architettonica dell'insieme con particolare riferimento all'uniformità con l'edificazione circostante.
Il presupposto per la realizzazione dell'ampliamento è la verifica del ridotto impatto acustico e atmosferico dell'attività da insediare ed insediate.

Zona D16

Sono ammessi solo gli interventi di nuova costruzione di cui ai punti a-d del presente articolo, da realizzarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato e nel rispetto dei parametri seguenti:

Superficie massima copribile	%	25
Altezza massima	m.	7
Piani fuori terra	n.	2
Distanza minima dai fabbricati	m.	12
Distanza minima dai confini	m.	5
Distanza minima dal ciglio strada	m.	5

L'intervento dovrà configurarsi come riempimento del dislivello tra l'area a destinazione produttiva e la strada provinciale. Il distacco tra il nuovo edificio e la strada dovrà essere riempito di terra e accogliere piantumazioni d'alto fusto. La copertura dell'edificio dovrà essere piana, ricoperta di terra vegetale ed essere finita con un manto erboso. La parte posteriore dell'edificio potrà essere convenientemente illuminata ed aerata tramite uno o più patii posti a ridosso del terrapieno lungo la strada.
L'accesso all'area potrà avvenire dalla strada provinciale, mediante rampa di accesso su un rilevato con scarpata

opportunamente piantumata.
Le facciate verso il Sansobbia dell'edificio così ricavato vanno risolte con prevalenza dei pieni sui vuoti e di rivestimenti in pietra.
Per un migliore inserimento ambientale nell'area di intervento è prescritto il ripristino e il rivestimento in pietra dell'esistente muro di contenimento a valle.

I servizi pubblici (verde e parcheggi) verranno realizzati all'interno della zona S27 nella misura del 10% della superficie territoriale asservita, così come richiesto dall'art.5 del D.M. 02.04.1968 n°1444, ovvero potranno essere monetizzati ai sensi dell'art.11 della L.R. 25/1995, nella misura prevista dalle Deliberazioni Consiliari in merito.
L'incameramento di detta monetizzazione dovrà avere specifico riferimento all'intervento di urbanizzazione previsto nella zona S27 così come indicato nella circolare regionale n. 59132 del 17/05/1995 esplicativa della L.R. 25/1995
In ogni caso dovranno essere garantiti parcheggi privati all'interno della zona nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie commerciale con un minimo di 5 posti auto.

La superficie territoriale della zona D16 è pari a mq. 3.441 così come assentita con Autorizzazione Unica Ambientale (Atto Dirigenziale n. 9300 del 04/12/2003).
L'ampliamento della superficie territoriale di tale zona pari a mq. 9.549, avrà efficacia solo a seguito di preventiva approvazione della disciplina paesistica di livello puntuale con conseguente eventuale aggiornamento del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

TITOLO 5° - Zone ad uso agricolo

Art. 19 - Disposizioni generali

Le zone E sono, per il loro valore agro-forestale, paesistico e naturalistico, destinate all'esercizio dell'attività agricola, della forestazione, del presidio umano sulle risorse limitate e irriproducibili, nonché alla tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Esse costituiscono le aree agricolo- forestali ove si applicano le prescrizioni del P.T.C.P., dei Piani di sviluppo agricolo e della tutela forestale e idro-geologica ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché della Legge Regionale n°39/1989 sulla disciplina dell'agriturismo e, infine, di eventuali altri programmi e piani regionali di settore.

Le zone per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale sono classificate negli elaborati grafici del P.R.G. e disciplinate dalle presenti norme sulla base della seguente classificazione:

E1 Zone agricole con funzioni di tutela paesistica
E2 Zone agricole tradizionali
E3 Zone agricole boschive
E4 Zone agricole di protezione naturale
Fatte salve le diverse prescrizioni specificate per ciascuna zona valgono in generale le seguenti disposizioni:

a Permessi di costruire

La richiesta di nuova edificazione deve essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle superfici agricole utilizzate (in affitto o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale), alle dimensioni dell'azienda e dai suoi programmi produttivi, nonché la connessione delle