

# PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOC. "PONTE FILO"

## - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE -

### I – PRINCIPI GENERALI –

Art. 1 – *Estensione, contenuto ed efficacia del PIP nell'ambito D di PRGC.*

Il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) dell'ambito D di PRGC, in applicazione dell'art. 27 della Legge n° 865 del 22.10.1971, nonché della L.R. n° 14 del 20.03.1982, è esteso alle aree ed alle proprietà indicate negli elenchi catastali e negli elaborati grafici di progetto di cui al seguente art. 2. Le azioni previste sono finalizzate alla realizzazione di un'area produttiva attrezzata, dotata di adeguati spazi a servizio delle attività produttive e di manufatti edilizi a carattere produttivo atti alla localizzazione e rilocalizzazione delle attività ammesse.

Il piano ha efficacia decennale dalla data della delibera di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della Legge n° 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.. L'approvazione del piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Art. 2 – *Elaborati costitutivi del PIP.*

Il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV 1.1 – Planimetria del PRG Vigente – Zonizzazione – scala 1 : 5.000;
- TAV 1.2.1 – Aree Agricole del Territorio – Colture Prevalenti in Atto - Comparto A e B scala 1 : 5.000;
- TAV 1.2.2 – Aree Agricole del Territorio – Colture Prevalenti in Atto - Comparto C scala 1 : 5.000;
- TAV 1.3 – Aerofotogrammetria Quotata dello Stato dei Luoghi – scala 1 : 2.000;
- TAV 1.4 – Rappresentazione Fotografica dei Luoghi;
- TAV 2.1 – Relazione Generale;
- TAV 2.2 – Zonizzazione – scala 1 : 5.000;
- TAV 2.2.1 – Zonizzazione – scala 1 : 2.000;
- TAV 2.3 – Viabilità Generale – scala 1 : 5.000;
- TAV 2.4 – Zonizzazione su Base Catastale – scala 1 : 2.000;
- TAV 3.1 – Definizione delle Aree – Viabilità – scala 1:2.000;
- TAV 3.2.1 – Definizione delle Aree – Comparto A – scala 1:500;
- TAV 3.2.2 – Definizione delle Aree – Comparto B – scala 1:500;
- TAV 3.2.3 – Definizione delle Aree – Comparto C – scala 1:500;
- TAV 3.3.1 – Reti Tecnologiche – Comparto A - scala 1:500;
- TAV 3.3.2 – Reti Tecnologiche – Comparto B - scala 1:500;
- TAV 3.3.3 – Reti Tecnologiche – Comparto C - scala 1:500;
- TAV 3.4 – Assonometrie Prospettiche;
- TAV 3.5 – Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV 3.6 – Elenco Catastale delle Aree Incluse nel Piano;
- TAV 3.7 – Relazione di Previsione di Spesa.

### *Art. 3 – Modalità di attuazione.*

Il presente PIP costituisce variante al PRGC vigente, secondo quanto precisato all'art. 1.

Il PIP è lo strumento attuativo di coordinamento degli interventi edilizi diretti previsti al suo interno. Tali interventi devono rispettare, oltre alle norme vigenti, le destinazioni e le prescrizioni previste dal PIP.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio del permesso di costruire, riguardante tutte le opere che comportino costruzioni e/o trasformazioni del suolo e del sottosuolo.

Il PIP sarà attuato dal Comune per quanto di sua competenza e per le parti da assoggettare a regime d'uso pubblico secondo quanto previsto dall'art. 27 della Legge n° 865 del 22.10.1971; pertanto le aree saranno acquisite dal Comune, urbanizzate e cedute agli utenti finali.

Le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi saranno utilizzate mediante cessione di proprietà. Le istanze per ottenere la cessione in proprietà debbono essere presentate la Comune, che indicherà i lotti d'intervento. Contestualmente all'atto di cessione della proprietà, dovrà essere stipulata tra il Comune da una parte e l'acquirente dall'altra, una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza, e siano precisati:

- il termine per l'inizio dei lavori e le successive scadenze per la loro realizzazione e ultimazione;
- i programmi produttivi ed occupazionali dell'azienda da insediare;
- le condizioni per gli eventuali trasferimenti successivi della proprietà;
- le condizioni per eventuali trasformazioni delle attività produttive dell'azienda.

La cessione delle aree in proprietà sarà effettuata dal Comune sulla base delle istanze presentate a seguito di apposito bando e secondo criteri di aggiudicazione che tengano conto della priorità accordata alle aziende già insediate sul territorio comunale ed in attesa di rilocalizzazione per indicazione di PRGC.

### *Art. 4 – Contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione.*

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del PIP, con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere gestionale e tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Le NTA integrano e specificano le norme attuative generali del vigente PRGC. Fanno parte integrante delle presenti norme le tabelle di sintesi dei dati progettuali allegata alla relazione illustrativa (Tab. n° 3.1 e 3.2).

## II – OPERE ed IMPIANTI PERTINENTI le AREE PUBBLICHE –

### Art. 5 – *Esecuzione delle opere.*

Le opere e gli impianti pertinenti le aree pubbliche saranno realizzate dal Comune. Le opere di urbanizzazione saranno attuate prima dell'utilizzazione dei lotti edificabili, sulla base di progetti che saranno redatti dal Comune. Gli allacciamenti dei servizi a rete saranno predisposti in corrispondenza del confine di ciascun lotto edificabile; le aziende provvederanno a proprie cure e spese a collegare le proprie derivazioni agli allacciamenti così predisposti.

### Art. 6 – *Caratteristiche delle opere e degli impianti.*

Le caratteristiche delle opere e degli impianti e gli indirizzi cui ci si dovrà attenere nella fase di progettazione esecutiva sono i seguenti:

#### a) rete viaria

L'organizzazione funzionale e le caratteristiche della rete viaria e pedonale sono precisate negli elaborati grafici di progetto;

#### b) rete degli impianti tecnologici

Le reti degli impianti fognari, di adduzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica a media tensione, del metano, del telefono e dell'illuminazione pubblica sono indicate nella TAV 3.3. Eventuali modifiche al tracciato indicato sono ammissibili sulla base della progettazione esecutiva;

#### c) aree a verde attrezzato

Le aree a verde attrezzato devono essere sistemate con alberature, prati e impianti sportivi secondo quanto indicato nella TAV 3.2, salvo modifiche di dettaglio imposte dalla progettazione esecutiva.

Le specie arboree da impiegare debbono appartenere a quelle che caratterizzano le associazioni forestali esistenti con esclusione delle conifere;

#### d) aree a parcheggio pubblico

Le aree a parcheggio pubblico debbono essere realizzate secondo le indicazioni contenute nella TAV 3.2, e pavimentate con fondo semipermeabile e sufficientemente illuminate. La ripartizione delle fasce di parcheggio deve essere realizzata con fasce alberate larghe almeno 1 m;

### III – OPERE ed IMPIANTI PERTINENTI le AREE PRIVATE –

#### Art. 7 – Parametri e rapporti regolanti gli interventi.

##### 1. Ambiti di fabbricazione

Negli elaborati grafici di progetto del PIP è individuato lo schema tipologico degli edifici; in fase di progettazione esecutiva, tale forma potrà essere modificata purché vengano rispettati l'ambito di fabbricazione ed i parametri d'intervento.

##### 2. Altezze

L'altezza massima consentita è rappresentata dalla misura risultante tra la quota dei marciapiedi o di piazzali interni ai lotti, a sistemazione avvenuta, e la quota d'intradosso delle travi principali di copertura.

È consentita un'altezza massima di m 10,00. Altezze maggiori saranno consentite solo per volumi tecnici, ciminiere, antenne, torri di raffreddamento, silos, piani di carico, ponti mobili, e strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento.

##### 3. Superficie Coperta

Si intende come superficie coperta degli edifici la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le parti edificate fuori terra, anche se non delimitate da pareti perimetrali. Non rientrano nel calcolo della superficie coperta, quindi, le pensiline in corrispondenza dei varchi di accesso merci e dei punti di carico/scarico il cui oggetto è consentito fino ad un massimo di 3,00 m senza vincolo di rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

##### 4. Superficie lorda di calpestio

Si intende come superficie lorda di solaio sviluppato dagli edifici la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio e delle murature che delimitano detti locali.

Sono esclusi dal calcolo delle superfici lorde di calpestio le mense, i locali di ricreazione e soggiorno del personale, come pure le superfici da destinare a locali di servizio (centrali termiche, scale, rampe, locali montacarichi).

Sono consentite attività industriali ed artigianali, nonché attività commerciali con superficie di vendita non superiore al 25% della superficie utile lorda.

##### 5. Indice fondiario di copertura

Si intende come indice fondiario di copertura il rapporto, espresso mediante valore numerico o percentuale, tra la superficie coperta dall'edificio o dal complesso di edifici considerati e la superficie fondiaria di pertinenza.

Per tutti gli edifici, ai sensi della L.R. n° 8/1998, l'indice di copertura massimo è pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza.

## 6. Distanza

Si intende la misura in metri che intercorre tra due edifici, ovvero fra un edificio ed il confine di proprietà, ovvero fra un edificio ed il confine stradale. La distanza è misurata in proiezione orizzontale fra gli elementi che si considerano ma con esclusione di cornicioni e gronde se sporgenti meno di 1,00 m, balconi, scale scoperte, rampe. Non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati le pensiline in corrispondenza dei varchi d'accesso merci e dei punti di carico/scarico il cui oggetto è consentito fino ad un massimo di 3,00 m.

Ogni edificio industriale deve sorgere isolato e avere distacchi dai confini pari almeno alla metà della massima altezza dello stesso (intesa come media delle altezze dei fronti), ma in nessun caso inferiore a 5,00 m. Il distacco minimo tra il fronte del fabbricato ed il confine della strada di piano, per ogni taglio di lotto, è individuato nel limite inderogabile di m 7,50.

Distacco dai confini:  $d = H/2$  (minimo assoluto 5,00 m);

Distacco dai fabbricati:

a) in rapporto all'altezza dei fabbricati:  $D = H$

b) se separati da strade veicolari è in relazione alla larghezza stradale ( $L_s$ ), di conseguenza il distacco minimo dai fabbricati sarà:

- per strade larghe fino a 7,00 m  $D = 10 + L_s$
- per strade larghe da 7,00 m a 15,00 m  $D = 15 + L_s$
- per strade larghe oltre i 15,00 m  $D = 20 + L_s$

## 7. Rapporto tra edifici e sedi stradali

Le aree attigue agli edifici dovranno essere sistemate in modo da favorire la circolazione e la sosta pedonale, con l'osservanza delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dei problemi inerenti la sicurezza antincendio.

### *Art. 8 – Condizioni d'insediamento e aree edificabili.*

Il piano individua le aree destinate agli insediamenti industriali, suddivise secondo una modulazione di lotti, ciascuno identificato da un numero. I lotti sono individuati nella TAV 3.2

Sono consentite aggregazioni di più lotti contigui; in tal caso, fermi restando gli altri parametri urbanistici valutati sulla sommatoria dei lotti interessati, potranno essere derogate le distanze degli edifici dai confini interni.

### *Art. 9 – Destinazione d'uso degli edifici.*

I lotti industriali sono destinati esclusivamente agli usi indicati all'art. 14 delle NTA del vigente PRGC. Sono rigorosamente esclusi gli edifici che non

siano direttamente attinenti al processo produttivo. In particolar modo sono escluse le abitazioni, fatta eccezione per quelle destinate al titolare, direttore, dirigente o custode, nei limiti di 110 mq; anche nel caso di aggregazione di più lotti, è consentita una sola abitazione.

Per gli insediamenti ad attività mista (produttiva – vendita beni di propria produzione) sarà ammessa attività di commercio al minuto entro un massimo del 25% della superficie lorda di calpestio. Per la parte commerciale dovranno essere dismesse aree per verde e parcheggi pari all'80% della superficie lorda sviluppata.

#### Art. 10 – Destinazione d'uso degli spazi liberi.

Le aree libere all'interno dei lotti sono destinate a spazi di manovra e deposito, parcheggi e a verde.

La posizione dei parcheggi interni al lotto, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del vigente PRGC dovrà essere precisata nei progetti edilizi e dovranno essere realizzate con pavimentazione di tipo drenante o similari.

Le aree a verde devono essere individuate nella misura del 25% della superficie dell'intero lotto e devono essere piantumate con alberi di alto fusto in ragione di ogni 25 mq oltre che assicurare un'adeguata permeabilità.

Gli obiettivi principali della sistemazione a verde dell'area devono sostanzialmente ricondursi a:

- mitigare l'impatto a carico della percezione visiva determinato dall'insieme degli edifici e delle infrastrutture di nuova realizzazione;
- migliorare le condizioni di salute, di vita e lavoro all'interno dell'area industriale attraverso la mitigazione delle condizioni microclimatiche, l'ombreggiamento, il miglioramento della qualità della percezione visiva con la varietà delle soluzioni cromatiche e formali;
- costituire una "fascia tampone" per il contenimento di rumore, polveri.

Si dovranno adottare i seguenti criteri generali di progettazione:

- in tutte le aree di disponibili si dovrà praticare il *préverdissement*, ovvero la realizzazione preventiva delle fasce a verde, in modo da arrivare, una volta realizzati gli edifici e la viabilità, ed una situazione ambientalmente e paesaggisticamente accettabile;
- utilizzare il più possibile specie autoctone, rustiche, ben adattate alle condizioni ecologiche stagionali, con scarsa necessità di manutenzione ad eccezione di essenze resinose e conifere;
- ridurre quanto più è possibile le superfici impermeabilizzate;
- utilizzare elevate densità di impianto;
- prevedere, in fase esecutiva, gli impianti di irrigazione;
- utilizzare il più possibile specie rampicanti per le facciate degli edifici.

#### *Art. 11 – Progettazione degli interventi edilizi.*

Per tutti i progetti d'intervento edilizio nei lotti industriali del piano è richiesto, oltre agli elaborati necessari ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, la documentazione relativa all'osservanza delle specifiche prescrizioni igienico – sanitarie e dei Vigili del Fuoco nonché di ogni ulteriore parere preventivo se previsto.

Le recinzioni perimetrali dei lotti dovranno essere obbligatoriamente realizzate secondo la seguente tipologia costruttiva:

- muretto in mattoni a faccia vista o calcestruzzo a vista dell'altezza di m 0,60 con soprastante ringhiera o grigliato in ferro dell'altezza di m 1,60;

qualora la recinzione funga da muro di contenimento, dovranno comunque essere rispettate le suddette altezze, raccordando la quota del lotto alla quota della sommità del muro con scarpa inerbita di adeguata pendenza.

I cancelli carrai, a battenti o scorrevoli, ed i cancelli pedonali saranno tipologicamente compatibili con le cancellate metalliche.

I cancelli carrabili motorizzati ed i cancelli pedonali, dovranno essere arretrati di m 1,50 dal confine del lotto, mentre i cancelli carrabili non motorizzati dovranno essere arretrati di m 3,00 dal confine del lotto.

Le tipologie edilizie dei manufatti a carattere produttivo dovranno essere improntate alla massima semplicità, nel rispetto dei normali parametri di decoro urbano.

Per le costruzioni esistenti è consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché ampliamenti e sopraelevazioni, sempreché siano rispettati gli indici e le prescrizioni di indirizzo generale ed attuativo.

#### *Art. 12 – Scarichi liquidi industriali*

In ottemperanza ai disposti della Legge n° 152/99 e smi, gli scarichi dei nuovi insediamenti dovranno essere dotati di apposito depuratore di acque reflue derivanti dalla lavorazione prima di essere recapitate nei tracciati stradali della fognatura comunale.

#### *Art. 13 – Rinvio al piano urbanistico esecutivo vigente.*

Per quanto non riportato in dettaglio nelle presenti norme, si fa riferimento ai disposti normativi in materia urbanistica ed alle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale.