



COMUNE DI FURTEI

(Provincia Sud Sardegna)

Piano Insedimenti Produttivi

ELABORATO

A2

VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
STRALCIO NORME PUC

Progettazione
Ing. Monica Satta

Responsabile del Servizio
Ing. Roberto Congiu

Data
Novembre 2020

Il Sindaco
Dott. Nicola Cau

Art. 1. - Generalità

Il Piano per gli insediamenti produttivi disciplina l'edificazione nella zona D1 oggetto della presente pianificazione, è approvato, secondo le procedure di cui all'articolo 21 della L.R. n° 45/89, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Esso è, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 45 del 1989, strumento di attuazione del vigente P.U.C. pertanto, detta le prescrizioni integrative di quelle del P.U.C. che dovranno essere osservate sia nell'edificazione, sia per quanto riguarda gli spazi pubblici o d'uso pubblico e le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 2 - Elementi costitutivi della Variante al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

1. Il P.I.P. in variante è costituito inscindibilmente dagli elaborati indicati nell'elenco che segue:

- a) Elaborato A1 - Relazione illustrativa – Piano finanziario di attuazione;
- b) Elaborato A2 - Norme Tecniche di Attuazione;
- c) Tavola 1 - Inquadramento catastale e urbanistico territoriale;
- d) Tavola 2 - Carta dei Vincoli;
- e) Tavola 3 - Piano quotato e stato attuale sub comparto "A";
- f) Tavola 4 - Attuale viabilità di piano;
- g) Tavola 5 - Distribuzione reti tecnologiche esistenti;
- h) Tavola 6 - Planivolumetrico;
- i) Tavola 7 - Zonizzazione;
- j) Tavola 8 - Distribuzione dei lotti;
- k) Tavola 9 - Opere di completamento della viabilità (Sub Comparto A);
- l) Tavola 10 - Opere di completamento reti tecnologiche (Sub Comparto A);

2. La perimetrazione dell'area d'intervento del P.I.P. è riportata sia su planimetria catastale, in funzione alle aree acquisite già di proprietà comunale e delle aree dei privati, sia su zonizzazione e planivolumetrico redatta tenendo conto dei rilievi topografici e dei frazionamenti intercorsi. Eventuali modeste imprecisioni tra le cartografie che individuano la perimetrazione del comparto è da ascrivere alle diverse scale e alla cartografia di base, con particolare riferimento alla planimetria catastale, i cui confini del sub comparto "B" non sono stati oggetto di verifica.

Art. 3 - Finalità

La variante interviene sulla Zona D¹ per attività produttive (P.I.P.), precedentemente individuata dall'Amministrazione Comunale e adottata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 06/09/2011, finalizzata allo sviluppo di attività commerciali, artigianali, industriali e agroalimentari, ed ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della L. 17/08/1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

La rimodulazione del P.I.P. si è resa necessaria per:

- Suddividere la zona D in due stralci funzionali e autonomamente attuativi, il primo "sub comparto A" costituito da immobili di proprietà del Comune, area quasi completamente urbanizzata e il secondo "sub comparto B", che ricomprende i terreni non espropriati di proprietà dei privati, non ancora oggetto di interventi urbanizzazione.
- integrare il piano con le variazioni apportate a seguito degli espropri sull'area eseguiti dal Demanio dello Stato settore stradale (ANAS), attuati per la realizzazione dello svincolo d'innesto della complanare proveniente dalla S.S. 131 con la S.S. 197;

- fornire una miglior identificazione di perimetro del comparto;
- rimodulare la distribuzione delle aree interne, lotti servizi, aree per il verde e viabilità in relazione alle mutate esigenze e contesto territoriale.
- Avviare le procedure propedeutiche per l'assegnazione dei lotti.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito brevemente N.T.A.), unitamente alle norme del Regolamento Edilizio (R.E.) e alle N.T.A. del P.U.C., disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccolo-industriale, commerciale, agroalimentare, turistico e di servizi, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività di piccole e medie aziende nelle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località "Villasanta", ubicate nella più ampia zona D intercomunale presente nella suddetta località.

Le aree oggetto di assegnazione per le finalità di cui al comma precedente, già acquisite al patrimonio comunale, potranno essere interamente cedute in diritto di proprietà ai sensi del comma 6, art. 27 della L. 865/71, così come modificato ai sensi del comma 17, art. 49 della L. 449/97.

Le procedure di assegnazione delle aree e i requisiti delle attività ammesse è demandato ad apposito Regolamento da approvare con separato atto nel rispetto delle presenti N.T.A. e in conformità alla legislazione vigente in materia.

Art. 4 - Validità delle Norme - Rapporto con gli strumenti urbanistici generali

Il P.I.P. si attua in base, oltre che alle presenti norme, ai programmi e progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

Le destinazioni d'uso delle aree comprese nel P.I.P., la viabilità e le presenti norme costituiscono strumento di attuazione del P.U.C..

Per quanto non contemplato nel presente piano, si fa riferimento alle norme di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio, nonché alla normativa urbanistica, paesaggistica ed ambientale sovraordinata.

Art. 5 – Modalità d'intervento

Il Piano stabilisce la suddivisione in comparti e lotti numerati, individuati nella Tavola 6 - Planivolumetrico e Tavola 8 – distribuzione dei lotti, della presente Variante.

Per ciascun comparto funzionale l'edificazione si attua attraverso la preliminare redazione di un piano attuativo, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalle NTA.

Tali prescrizioni potranno essere oggetto di modifica attraverso una progettazione planivolumetrica, estesa come minimo all'intero sub comparto, che dovrà essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 6 - Destinazioni d'uso – Attività ammesse

Nei lotti del presente piano sono consentite costruzioni di impianti produttivi di carattere industriale (piccole e medie industrie), artigianali agro alimentari, diretti alla trasformazione di prodotti, di beni e alla prestazione di servizi, turistico e commerciale tra i quali: commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili; mediante la cessione in proprietà delle aree medesime.

Sono ammessi i seguenti soggetti pubblici e privati:

- a) Imprese artigiane di cui alla legge 443/1985 e ss.mm.ii.;
- b) Imprese piccolo-industriali;
- c) Imprese di commercio all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- d) Imprese di commercio al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- e) Imprese turistiche;

- f) Imprese di servizi;
- g) Imprese di somministrazione alimenti e bevande;
- h) Aziende di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario;
- i) Imprese del settore agroalimentare;
- j) Imprese del settore Energetico

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui al precedente comma, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva e quelle attività che trattano o producono materiali altamente tossici e/o esplosivi. (verificare se mantenere la condizione)

Non sono inoltre ammissibili:

- k) le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona;
- l) le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.07.1912, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27.07.1912 e ss.mm.ii. (vedasi anche Decreto del Ministro Sanità del 05.09.1994 e ss.mm.);
- m) le attività incompatibili con gli ambiti territoriali adiacenti e, in particolare, quelli elencati negli Allegati II, II bis, III, IV, VIII e XII alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

Potranno essere costruiti edifici di abitazione per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza nella misura massima di 150 m² lordi e un massimo di 450 metri cubi per unità d'intervento (per lotto o per azienda se l'attività d'impresa comprende più lotti contermini); sempre nel rispetto degli indici e delle caratteristiche edilizie previste dalle presenti N.T.A.

In sede progettuale, l'edificazione del lotto nelle aree del P.I.P. è sempre ammessa per le destinazioni previste nel planivolumetrico di progetto è, inoltre, ammesso l'accorpamento di più lotti o la loro divisione, in quest'ultimo caso la superficie minima del lotto non potrà essere inferiore ai 1.000 mq.

Nei lotti, indicati negli elaborati ad uso commerciale, è consentita l'edificazione anche per insediamenti produttivi secondo le norme di piano, mentre non è consentito, nei lotti previsti per attività produttive, insediare attività commerciali, fatta salva la possibilità per l'assegnatario di chiedere preliminarmente al comune la riconversione di destinazione dell'area. A fronte della variazione di destinazione il richiedente dovrà integrare il maggior costo di acquisizione dovuto per le aree commerciali rispetto a quelle artigiano-industriali.

È sempre consentita la realizzazione di strutture miste, per l'attività produttiva artigianale o industriale e per l'attività commerciale complementare, destinando a locali commerciali volumetriche non superiori al limite massimo del 30 % della volumetria totale della struttura in progetto.

Art. 7 – Progetti - Titolo abilitativo all'edificazione

Gli interventi edilizi sui lotti assegnati in concessione avvengono previa formazione di titolo edilizio abilitativo diretto mediante presentazione nelle forme di legge del progetto di cui al successivo comma.

Gli assegnatari dovranno presentare il progetto edilizio definitivo, redatto nei modi previsti dalle vigenti norme urbanistiche e secondo la normativa del presente P.I.P. entro i termini fissati nel Regolamento di assegnazione delle aree e riportati nella convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. da stipulare con il Comune.

I progetti di edificazione comprenderanno, oltre gli elaborati planivolumetrici e catastali, la definizione esecutiva delle tipologie con particolare riguardo alle soluzioni architettoniche di tutti i prospetti, l'indicazione di tutte le opere da eseguirsi per gli impianti e sistemazione degli stabilimenti, ivi comprese le opere interrato,

le recinzioni e sistemazioni a verde del lotto, le aree di parcheggio interno e le eventuali mostre, in stretta aderenza e conformità alle presenti N.T.A., a quelle del Regolamento Edilizio comunale nonché alle norme specifiche sovraordinate.

La relazione tecnica, allegata ai singoli progetti, dovrà comprendere altresì l'indicazione dei fabbisogni idrici ed energetici, ivi compresi i dati relativi alle quantità e qualità degli scarichi e dei residui delle lavorazioni, ed il numero presunto degli addetti.

L'Amministrazione Comunale potrà, tramite la delibera di assegnazione, individuare una diversa suddivisione in lotti di ciascun comparto, sempre che ciò non comprometta l'assetto generale del Piano dell'insediamento produttivo.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria e le attrezzature tecnologiche di servizio dell'insediamento produttivo per il Sub comparto "A" sono state in parte eseguite dall'Amministrazione Comunale e saranno completate nella loro totalità dal Comune, al momento unico proprietario delle aree.

La lottizzazione del Sub comparto "B" potrà essere eseguita anche dai proprietari richiedenti, previa presentazione di un piano attuativo di lottizzazione, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale.

I richiedenti, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, potranno essere autorizzati a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'organo competente dell'amministrazione comunale e degli enti sovraordinati.

Art. 9 - Utilizzazione urbanistica dell'area di Piano

1. La Superficie territoriale (S_t) è costituita dall'insieme delle aree interne al perimetro del Piano, come individuate negli elaborati allegati. Essa è costituita dalla somma delle aree con le destinazioni seguenti:

- a) Superficie fondiaria (S_f) che rappresenta le aree destinate agli insediamenti produttivi e, comunque, disponibili all'uso edificatorio per le aziende produttive ammissibili di cui al precedente articolo 6;
- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S''_u) che comprende le aree destinate alle seguenti infrastrutture:

- Rete viaria;
- Percorsi pedonali;
- Parcheggio e sosta pubblici;
- Reti fognaria nera, fognaria bianca, idrica, elettrica, del gas, telefonica e di illuminazione pubblica;
- Reti e attrezzature tecnologiche di fognatura, idrica, del telefono, di distribuzione dell'energia elettrica in media tensione (M.T.) e bassa tensione (b.t.), di alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica, degli impianti generali per il trattamento degli scarichi liquidi e gassosi previsti dalle vigenti leggi.

La posizione di queste reti è definita nei progetti esecutivi delle fasi attuative.

- Aree verdi lungo la viabilità o di verde attrezzato;
- c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S'''_u) che comprende le aree destinate alle seguenti infrastrutture:
 - Attrezzature amministrative, sanitarie, sindacali, ricreative, direzionali di supporto principalmente, anche se non in via esclusiva, alle attività produttive, ecc;
 - Altre attrezzature di servizi che per loro natura sono incompatibili con l'ambito residenziale.

Art. 10 - Indici di utilizzazione edilizia

1. L'edificabilità è misurata in termini di:
 - a) Superficie utile (S_u) intendendo la sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra;
 - b) Volume utile (V_u) intendendo la sommatoria dei volumi lordi fuori terra;
 - c) Superficie coperta (S_c) intendendo la sommatoria delle superfici del lotto utilizzate per l'edificazione.
2. Dovranno essere comprese nel computo le strutture murarie e le parti a porticato eccedenti il 10% della superficie coperta S_c ; non dovranno essere computati i volumi tecnici (scale, montacarichi, vani motore etc.).
3. Si definiscono infine:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria (i_f) il rapporto tra superficie utile lorda S_u , espressa in m^2 e la superficie fondiaria S_f , espressa in m^2 ;
 - b) Indice di copertura fondiaria (i_c) il rapporto tra superficie coperta S_c , espressa in m^2 e la superficie fondiaria S_f , espressa in m^2 ;
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria (i_v) il rapporto tra il volume utile V_u , espresso in m^3 e la superficie fondiaria S_f , espressa in m^2 .

Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:

- $i_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_v = 3,314 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

L'edificazione è prevista per edifici isolati e per i quali è fatto obbligo l'allineamento secondo quanto prescritto nella tavola n. 4 "Planivolumetrico" e come specificato al successivo art. 12; le pareti per le quali non è fatto obbligo l'allineamento dovranno rispettare i seguenti distacchi minimi:

- Dal confine sulla strada di piano: 10,00 metri;
- Dal confine della strada vicinale (intercomunale): 10,00 metri;
- Dalla strada statale 30,00 mt, salvo riduzione a seguito di Nulla Osta in deroga rilasciato dall'ANAS;
- Dal confine con altri lotti o, in generale, altra proprietà non devono essere inferiori ad un mezzo dell'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di 4,00 metri;
- Distanza minima tra le pareti finestrate: 8,00 metri.

La distanza sul confine lato strada interne al piano può essere ridotta in deroga, fino al minimo di m 5,00, qualora la conformazione del lotto sia tale da renderlo poco funzionale dal punto di vista edilizio nel rispetto del limite di m 10,00, soprattutto con riferimento ai limiti di utilizzazione. In ogni caso, la riduzione della distanza dal confine potrà essere effettuata purché sia garantita la dotazione di parcheggi interni e le altre disposizioni di cui alle presenti NTA.

L'altezza massima dei fabbricati è stabilita in 7,50 metri; potranno in deroga essere consentite altezze maggiori solo per comprovate esigenze produttive.

E' inoltre consentita la realizzazione all'esterno della sagoma planivolumetrica di serbatoi, silos e relative opere accessorie per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti, nel numero e nelle dimensioni da stabilire di volta in volta in relazione alle specifiche e documentate esigenze aziendali. Le suddette strutture dovranno comunque rispettare i limiti di distanze e altezze previste dal presente articolo.

È prescritta per ogni lotto la destinazione di un minimo del 10% della superficie al parcheggio ed alla manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, e comunque, in applicazione dell'art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm in misura non inferiore ad 1 m^2 per ogni 10 m^3 di costruzione.

L'area parcheggi dovrà essere prevalentemente all'ingresso dei lotti, eventuali soluzioni progettuali diverse

devono essere debitamente giustificate e concordate in fase pre-progettuale.

Per i fabbricati, parti di fabbricati e loro accessori destinati ad attività commerciale o direzionale, a m² 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti debbono corrispondere m² 80 di superficie da destinare ulteriormente a spazi pubblici e ad uso pubblico, escluso le sedi viarie, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio, in aggiunta a quelle di cui all'art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm. di cui al comma precedente.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati o impianti, e non destinata a parcheggio o a percorsi d'accesso, spazi di esposizione ecc., dovrà essere integralmente destinata a verde.

L'accesso ai lotti dell'intera zona è consentito e, pertanto, potrà essere ricavato unicamente dalle strade di servizio, interne all'area del Piano;

Art. 11 – Azionamento di comparto

L'area individuata nel P.U.C. per gli insediamenti produttivi, disciplinata dal presente Piano, si articola nelle seguenti zone:

a) Zona attrezzata per attività produttive e servizi privati (aree fondiarie): comprende le aree sulle quali è specificatamente previsto l'uso edificatorio per le aziende assegnatarie di lotti nel P.I.P. che intendono svolgervi la propria attività produttiva, nonché per i relativi servizi di amministrazione e guardiania. La zona è articolata nei seguenti comparti, distinti per la forma e dimensione dei lotti e per le seguenti caratteristiche tipologiche dell'edificazione:

Comparto "A" di proprietà comunale che comprende n. 9 lotti con superficie complessiva pari a 40.724,00 mq, con possibilità di frazionamento o accorpamento, edificazione isolata o binata secondo le prescrizioni del successivo art. 12;

Comparto "B" di proprietà privata che comprende n. 11 lotti con superficie complessiva pari a 54.801,00 mq, con possibilità di frazionamento o accorpamento, edificazione isolata o binata secondo le prescrizioni del successivo art. 12;

b) Zona attrezzata per servizi ("S₂"): comprende l'area utilizzata per l'ecocentro comunale;

c) Zona a verde attrezzato ("S₃"): comprende le aree destinate a verde attrezzato. La sistemazione è prevista mediante la sua delimitazione con cordone in calcestruzzo e la piantumazione di albero di medio e alto fusto, e sistemazione del suolo a verde curato. Per le piantumazioni è fatto obbligo di utilizzare varietà le cui radici in fase adulta con l'accrescimento delle radici non determinino danni alla sede stradale o ai fabbricati.

d) Zone per viabilità e parcheggi ("S₄"): comprende le aree destinate alla percorrenza pedonale e veicolare, al parcheggio e alla sosta degli automezzi. In queste zone vige il divieto di edificazione;

Art. 12 - Caratteristiche dell'edificazione

L'edificazione è regolata dalle norme di comparto e dal combinato disposto degli articoli precedenti per quanto riguarda volumetrie, superfici e distacchi degli edifici.

Data la stretta correlazione fra caratteristiche degli edifici ed attività produttive cui sono destinati non sono previste specifiche tipologie edilizie, purché all'interno del singolo lotto vengano rispettate tutte le prescrizioni di piano descritte nelle N.T.A.

Nei singoli lotti, la composizione architettonica, urbanistica, i materiali e i colori dovranno essere orientati a un inserimento sostenibile, gradevole e a ridotto impatto paesaggistico.

L'edificazione in aderenza, qualora non prevista dal comparto e dal planivolumetrico di Piano, potrà essere assentita solo nel caso di duplice e reciproco convenzionamento tra aziende concessionarie di lotti a due a due contermini, con allegato planivolumetrico di intervento e tramite progetto unitario per l'edificazione da realizzarsi, pertanto, come contestuale edificazione bipartita e isolata al centro di due lotti contermini; in tal caso il distacco dai confini con altri lotti dovrà essere portato a 8,00 metri.

Potranno, altresì, essere previste riseghe e arretramenti nei singoli corpi di fabbrica, purché il distacco dalle pareti in arretramento rispetto al confine comune non sia inferiore a 4,00 metri.

Su pareti in aderenza e per tutto lo sviluppo delle relative superfici, dovrà essere realizzato un muro separatore tagliafuoco, per tutta l'altezza dell'edificio più elevato.

Tutti i locali destinati ad attività lavorative dovranno essere rispondenti ai requisiti previsti dalle norme vigenti in materia di antinfortunistica e di salubrità, per quanto attiene ai parametri di luminosità, ventilazione, isolamento termico, isolamento acustico ecc..

In particolare, per quanto attiene alle altezze nette minime interne di locali specificamente o indirettamente connessi ad attività lavorative, dovranno essere rispettati i requisiti minimi previsti dalle NTA del PUC e dalle normative igienico sanitarie e di settore.

I locali spogliatoio dovranno essere dimensionati in modo da assicurare ad ogni addetto non amministrativo non meno di m² 3,00 di spogliatoio e, in ogni caso, dovranno consentire, oltre il deposito degli indumenti ed effetti personali, condizioni di sosta garantite da adeguata ventilazione e illuminazione, tramite finestrate di superficie non inferiore a 1/8 della corrispondente superficie dei locali spogliatoio.

I servizi igienici dovranno essere dimensionati in modo da predisporre una unità igienica, completa di vaso-WC, doccia e lavabo ogni 10 addetti.

I locali spogliatoio e i locali per servizi igienici dovranno essere areati direttamente dall'esterno: potrà essere assentita la ventilazione a circolazione forzata purché questa assicuri un ricambio d'aria pari a 30 m³/h.

Tutti i servizi avranno di norma accesso dai locali di lavoro tramite un disimpegno o almeno un antibagno spogliatoio e dovranno rispondere ai requisiti di igiene dettati dalle norme e regolamenti vigenti.

I locali posti al piano terra dovranno essere adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua, sia, inoltre, con la sopraelevazione del pavimento dal piano stradale d'ingresso di almeno m 0,30 ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata o vespaio aerato con cunicoli e canne di ventilazione.

E' vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati.

Tutta la progettazione edilizia dovrà essere svolta nel rispetto delle Norme sovraordinate in materia di rispetto e di sicurezza ambientale, quali, in via principale ma non esaustiva:

- a) il Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
- b) il Decreto Legislativo n. 42/2004, art. 142 fascia di rispetto dal fiume;
- c) Piano di Assetto Idrogeologico - PAI;
- d) Piano Stralcio delle Fasce Fluviali - PSFF.

In relazione ai laboratori, officine, depositi, locali commerciali, turistici, per servizi etc. la superficie minima complessiva delle finestre in ogni locale, la loro disposizione, i volumi/ora di ricambio dell'aria e la ventilazione forzata in corrispondenza delle macchine dovranno essere determinati secondo le vigenti normative relative al particolare tipo di attività previsto. Tutti gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno avere i requisiti, ed essere dotati dei dispositivi previsti dalle vigenti norme antincendio, antinfortunistiche e per la salute sul luogo di lavoro.

Art. 13 - Recinzioni, alberature, insegne

Le recinzioni sul fronte strada o spazi pubblici dovranno essere del tipo “a vista” ovvero “a giorno”, eventualmente con un basamento in muratura dell'altezza massima di m 1,00 e ringhiera di m1,20; potranno essere assentite eccezioni e deroghe purché strettamente connesse a caratteri peculiari delle lavorazioni dell'azienda insediata e, in questo caso, saranno motivate da disposizioni delle leggi vigenti. Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua ma non dovranno superare l'altezza delle recinzioni lato strada, con un minimo di 2,20 metri.

Le recinzioni sul fronte strada possono essere integrate con siepi o arbusti rampicanti decorativi, anche con funzione di filtro antipolvere e acustico e di schermo all'abbagliamento reciproco.

Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere uniformi all'interno di ogni lotto e possibilmente per ogni isolato promuovendo un progetto unitario concordato da tutti gli assegnatari e approvato dall'Amministrazione comunale.

Sul fronte di accesso lo spazio tra la recinzione ed il fabbricato dovrà essere destinato a parcheggio accessibile, eventualmente alberato, con esclusione di deposito permanente di oggetti (salvo esposizione pubblicitaria di prodotti).

Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie si trovino nelle dirette pertinenze di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 Nuovo codice della strada e ss.mm.ii..

Art. 14 – Verde privato

Le aree interne a ciascun lotto che non siano destinate all'edificazione o che non vengano destinate a piazzali e/o spazi di manovra e parcheggi, devono essere sistemate a verde e piantumate; La sistemazione è prevista mediante la sua delimitazione con cordone in calcestruzzo e la piantumazione di albero di medio e alto fusto, sistemazione del suolo a verde curato. Per le piantumazioni è fatto obbligo di utilizzare varietà le cui radici in età adulta non determinino danni alle recinzioni, marciapiedi, sede stradale o ai fabbricati.

All'interno dei singoli lotti dovrà essere garantita una superficie a verde privato di almeno il 20% dell'area non impegnata dagli edifici, localizzata prevalentemente verso le aree pubbliche (strade e parcheggi).

Art. 15 - Forniture, scarichi e rifiuti di lavorazioni industriali per esigenze speciali

Tutte le aziende insediate all'interno del perimetro del Piano hanno l'obbligo di provvedere direttamente alla massima riduzione e minima dispersione di fumi, polveri, gas ed esalazioni pericolose e nocive, a norma dell'art. 20 della L. 13/07/1966 n. 615 e ss.mm.ii..

Per quanto attiene alle acque reflue da lavorazioni industriali, queste debbono essere canalizzate in rete distinta sia dalla rete delle acque nere, sia dalla rete delle acque pluviali e recapitate in apposito impianto di pretrattamento, a cura delle singole aziende, fino ad abbattere il tasso inquinante e renderlo compatibile alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii. Disoleatori, impianti di prima pioggia ed altri dispositivi di depurazione necessari ai sensi delle leggi vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/2006, dovranno essere eseguiti a cura e spesa delle aziende prima della immissione nella rete comune.

Nel Regolamento di assegnazione delle aree e in sede di convenzione devono essere regolate le modalità di attacco allo scarico fognario e le caratteristiche delle acque di rifiuto che vi possono essere immesse.

Le aziende fortemente idro-esigenti o elettro-esigenti che richiedessero caratteristiche delle reti di allacciamento superiori a quelle esistenti o previste, potranno insediarsi o sviluppare la propria attività a condizione di assumere l'onere del potenziamento delle reti e degli impianti o di provvedere direttamente secondo progetti da approvarsi da parte del Comune e degli enti interessati.

Ciò vale in particolare per l'apertura di pozzi idrici, per l'utilizzo della rete consortile e per la fornitura dell'energia elettrica in MT.

Art. 16 - Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi

Può essere prevista la disponibilità di aree (lotti) del P.I.P. destinate alla realizzazione di impianti per allacciamento alle reti dei servizi erogati da Enti pubblici e privati.

Le aree per l'installazione di impianti funzionali alla distribuzione interna al P.I.P. di energia elettrica, acqua e gas, alle telecomunicazioni ed al trattamento e/o trasferimento dei reflui fognari (quali cabine elettriche, armadi di connessione di cavi, vasche di accumulo d'acqua, serbatoi, antenne o tralicci, stazioni di pompaggio o di pressurizzazione, impianti di trattamento reflui, etc.) sono concesse agli Enti pubblici o privati gestori del servizio, operanti nell'ambito territoriale in cui ricade il P.I.P..

Nel caso di servizi offerti in loco da una pluralità di soggetti, all'individuazione del concessionario si procederà in conformità al Regolamento di assegnazione delle aree, per le fattispecie di cui al presente articolo.