CITTÀ di PINEROLO

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VARIANTE N° 4 AI SENSI DELL'ART. 40 COMMA 5 DELLA L.R. N. 56/1977 E S.M.I. AL PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) - AREA DE 3.1

ELABORATO: a.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato descrittivo
Progetto preliminare

Settembre 2022

PROGETTISTA:
DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP

Ing. Antonio Morrone

STESURA MODIFICA:
SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Geom. Claudio Depetris

Arch. Giorgio Marraghini

INDICE

ARTICOLO	**PAGINA**
ART. 1	
Normativa di inquadramqnto generale	2
ART. 2	
Elaborati della variante n. 2 al P.I.P.	2
ART. 2bis	
Elaborati della variante n. 3 al P.I.P.	2
ART. 3	
Attuazione del P.I.P.	3
ART. 4	
Destinazione d'uso dei lotti	4
ART. 5	
Forma e dimensione dei lotti (flessibilità di assegnazione)	5
ART. 6	
Tipo di assegnazione	5
ART. 7	
Parametri di intervento sui singoli lotti	5
ART. 8	
Viabilità	7
ART. 9	
Aree verdi pubbliche e private	8
ART. 10	
Attrezzature ed attività connesse	8
ART. 11	
Opere di urbanizzazione a rete	10
ART. 12	
Recinzioni	11
ART. 13	
Unificazione dell'immagine	11
ART. 14	
Fasce e zone di rispetto	13
ART. 15	
Tipi di lavorazioni escluse	14
Tabella 1	
Schema tipologico	15

N.B.: **le parti variate oggetto della VARIANTE 4 sono evidenziate in carattere rosso e corpo grassetto**

ART. 1 - NORMATIVA DI INQUADRAMENTO GENERALE

1- L'ambito individuato nella cartografia (Area DE 3.1), è assoggettato al "Piano dell'area per gli insediamenti produttivi DE 3.1" (P.I.P.), formato ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ogni intervento in tale ambito dovrà rispettare le prescrizioni del P.I.P., contenute:

- nelle presenti Norme di Attuazione;
- nelle planimetrie di progetto;

dovrà inoltre rispettare le norme del Regolamento Edilizio, quelle del PRG vigente e del Piano di zonizzazione acustica con le relative classificazioni tenuto conto che le soluzioni proposte devono garantire il rispetto della strumentazione urbanistica generale legittimamente operante nel Comune di Pinerolo.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.I.P.

1- Gli elaborati della Variante N° 2 al Piano Insediamenti Produttivi sono:

TAVOLE DI PROGETTO

1. Relazione illustrativa e relazione finanziaria con stima degli oneri

2. Planimetria stralcio del PRG vigente e piano di zonizzazione acustica 1:5.000 1:2.000

3. Azzonamento - Planimetria disegnata sulla mappa catastale 1:1.500

4. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria - profili e sezioni 1:1.500

5. Norme di attuazione

6. Planimetria della variante n° 2 al P.I.P. ridotta alla scala del PRG 1:5.000

ART. 2bis - ELABORATI DEL P.I.P. variante 3

1- Gli elaborati della Variante n. 3 al Piano Insediamenti Produttivi _ progetto preliminare sono:

- a.1 Relazione illustrativa e relazione finanziaria con stima degli oneri _anno 2014;

- a.2 STALCIO P.R.G.C. E ZONIZZAZIONE ACUSTICA _VIGENTE_anno 2014;

- a.2 STALCIO P.R.G.C. E ZONIZZAZIONE ACUSTICA _VARIANTE_anno 2014;
- a.3 AZZONAMENTO_VIGENTE_anno 2014;
- a.3 AZZONAMENTO_VARIANTE_anno 2014;
- a.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE planimetria catastale n. XXIV_VIGENTE_anno 2014;
- a.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE planimetria catastale n. XXIV aggiornamento 2013_VARIANTE_anno 2014;
- a.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_ anno 2014;
- a.6 PLANIMETRIA DEL PIP RIDOTTA ALLA SCALA DEL P.R.G.C._VIGENTE_anno 2014;
- a.6 PLANIMETRIA DEL PIP RIDOTTA ALLA SCALA DEL P.R.G.C._VARIANTE_anno 2014.

2- Gli elaborati della Variante n. 3 al Piano Insediamenti Produttivi _ progetto definitivo sono:

- a.1 Relazione illustrativa e relazione finanziaria con stima degli oneri _anno 2015;
- a.2 STALCIO P.R.G.C. E ZONIZZAZIONE ACUSTICA _ anno 2015;
- a.3 AZZONAMENTO_VARIANTE_anno 2015;
- a.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE planimetria catastale n. XXIV aggiornamento 2013_anno 2015;
- a.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_ anno 2015;
- a.6 PLANIMETRIA DEL PIP RIDOTTA ALLA SCALA DEL P.R.G.C._VARIANTE_anno 2015.

ART. 2tris - ELABORATI DEL P.I.P. variante 4

1 - Gli elaborati della Variante n. 4 al Piano Insediamenti Produttivi sono:

- **a.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA - settembre 2022**
- **a.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - settembre 2022**

Ad esclusione dei sopraelencati elaborati a.1 e a.5, che a far data dall'approvazione della variante n. 4 sostituiscono i vigenti elaborati a.1 e a.5, i restanti elaborati che compongono il P.I.P. non sono oggetto di modifica da

parte della variante n° 4 e pertanto vengono confermati quelli vigenti a far data dall'approvazione della variante n. 3.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

1. Nell'ambito dell'area soggetta a P.I.P., il Comune, o il soggetto attuatore con esso convenzionato, procede all'acquisizione delle aree con le procedure statuite dalla legge ed alla loro urbanizzazione.

2. Le parti di tali aree destinate a costituire i lotti edificabili vengono quindi cedute ai sensi di legge, alle aziende assegnatarie.

3. OMISSIS

4. La cessione dei singoli lotti, fatto salvo quanto disposto dal 3° comma dell'art. 42 della L.R. 56/77, è effettuata col mezzo di apposita convenzione tra P.A.: e Società di intervento (approvata dal Consiglio Comunale con Del. giugno 1996), che disciplina tra l'altro:

a) le modalità e i tempi di attuazione degli interventi nel rispetto del Piano Regolatore Generale del Comune, coordinandoli con i tempi ed i modi di realizzazione dei servizi e delle infrastrutture, o subordinandoli a questi;

b) l'entità del contributo dì onerosità delle concessioni ad edificare, gli eventuali scomputi per la realizzazione diretta di singole opere urbanizzative, i tempi, le modalità e le garanzie dei pagamenti;

c) le prescrizioni e le limitazioni inerenti alla cessione in proprietà degli immobili od alla cessione degli stessi in locazione o in uso ad altri soggetti, ferma restando la destinazione produttiva; i limiti massimi consentiti nella determinazione dei relativi prezzi e canoni; le sanzioni per le eventuali inadempienze;

Per le aree concesse si farà riferimento alla Convenzione sopra citata

5. Il Comune può sempre procedere all'esproprio, con le procedure di legge, delle aree cedute in proprietà e soggette a convenzioni decadute per inadempienza.
OMISSIS

ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO DEI LOTTI

1- Gli insediamenti previsti nei lotti edificabili destinati alla produzione, indicati nella planimetria del P.I.P. con apposito retino, sono ~~esclusivamente~~ riservati alle attività produttive e di ricerca connessa con i relativi uffici amministrativi per una percentuale non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento (SLP) e comunque non superiore al 25% della superficie coperta. **Nei suddetti lotti alle medesime condizioni è consentito l'insediamento di attività di tipo logistico e di e-commerce.**

2- Le parti destinate ad uffici debbono essere situate, preferibilmente, in corpi di fabbrica prospicienti la via pubblica per il conseguimento, mediante il decoro dei singoli edifici, della "qualità urbana" complessiva degli interventi.

3- Sono ammesse aziende che esercitano l'artigianato di servizio ed imprese edili, purché con strutture completamente chiuse.

4- Nei lotti all'uopo indicati sulle tavole di progetto sono ammesse attività terziarie di tipo produttivo come:
- centri di ricerca e di elaborazione dati;
- laboratori scientifici e di analisi chimiche, mediche e farmacologiche;
- centri di produzione per le telecomunicazioni.

5- Non sono ammesse destinazioni abitative, né di commercio salvo quelle specificatamente indicate agli ultimi due commi del presente articolo.

6- Sono escluse in particolare le attività e le lavorazioni pericolose e nocive di cui all'ART. 15 delle presenti norme. Le soglie di inquinamento tollerabili e le modalità di controllo relative saranno disciplinate, a norma di legge, dalla convenzione di cui all'ART. 3.

7- Negli edifici situati all'interno delle aree T del centro direzionale, potrà essere previsto l'alloggio per il custode o proprietario con SLP massima di mq 130.

8- E' altresì ammesso 1 alloggio per il custode o proprietario delle singole aziende assegnatarie dei lotti nella misura massima di mq. 130 SLP. Si può esercitare attività di commercio del prodotto oggetto di lavorazione a condizione che rappresenti l'attività prevalente.
Le abitazioni dovranno inserirsi con omogeneità nel corpo dei fabbricati.

ART. 5 - FORMA E DIMENSIONI DEI LOTTI (FLESSIBILITÀ' DI ASSEGNAZIONE)

1- La successione delle varie fasi prevista dal P.I.P., per la realizzazione dei settori indicati, è stabilita dall'Amministrazione Comunale in accordo con la Società di intervento.

2- Eventuali accorpamenti dei lotti, sia sui confini longitudinali che trasversali, potranno essere ammessi soltanto in conformità alla presente variante che prevedendo, in particolare, la realizzazione, a carico degli intestatari, delle infrastrutture interne e la presentazione di un progetto unitario che preveda il rispetto delle distanze dai confini esterni ai lotti accorpati e dei rapporti di copertura secondo le indicazioni della presente variante (Art.7)

ART. 6 - TIPO DI ASSEGNAZIONE

1- I lotti per edifici destinati alle attività produttive, compresi quelli indicati con le sigle Dsl e Dso, sono ceduti in diritto di proprietà, nell'ambito del comma 3 dell'art. 42 della L.R. 56/77 e della Convenzione approvata dal C.C. in data 28/6/1996.

2- I lotti T-1, T-2, destinati alle attività direzionali e terziarie, saranno ceduti in proprietà. I lotti SP e TS potranno essere assegnati in proprietà solo in presenza di una convenzione che disciplini l'uso pubblico degli impianti sportivi e dei parcheggi.

ART. 7 - PARAMETRI DI INTERVENTO SUI SINGOLI LOTTI

1- Nell'ambito di ciascun lotto, così come negli ambiti derivanti dalla aggregazione di moduli operate secondo gli indirizzi esposti all'ART. 5, la superficie edificata è definita dalle indicazioni planovolumetriche dettate dalle tavole di progetto e dalle prescrizioni degli schemi tipologici allegati alle presenti norme.

2- Il rapporto di copertura non può superare il 50% della superficie del lotto. I volumi tecnici non sono compresi nel rapporto di copertura purché non superino il 5% della superficie fondiaria del lotto.

3- Ogni lotto dovrà essere dotato di superfici destinate a proprio parcheggio interno e di aree a verde privato, nelle misure indicate dalla presente variante all'art. 9.

4- In ogni caso la superficie a parcheggio privato, non dovrà essere inferiore ai minimi di cui all'ART. 2 della Legge 122/89 (1 mq. ogni 3,3 mq. di SLP). I parcheggi interni potranno essere parzialmente o totalmente interrati.

4bis- Per motivate ragioni tecniche e/o economiche, funzionali o di gestione della sistemazione dell'area la conformazione e la dislocazione delle aree adibite a parcheggio privato, indicate nelle tavole del P.I.P, possono subire modifiche o traslazioni all'interno del lotto di pertinenza nel rispetto degli standard previsti per legge.

4ter- Nel lotto T1 il parcheggio indicato negli eleborati grafici è da assoggettarsi ad uso pubblico, secondo le modalità stabilite con convenzione da stipularsi con il Comune.

5- La distanza dai confini per ciascun lotto è stabilita con minimo di mt 7,50 come indicato sulla tav. 3 Azzonamento. Non è ammessa l'edificazione a confine verso gli spazi pubblici.

6- E' ammessa l'edificazione in aderenza al confine fra lotti attigui in caso di presentazione di progetto unitario comprendente due o più lotti adiacenti, sempre in conformità ai suddetti schemi.

7- Ciascun fabbricato dovrà rispettare gli allineamenti dei perimetri di massima impronta (indicati negli schemi tipologici) al cui interno sono concessi eventuali arretramenti, avancorpi o spostamenti e dovranno mantenere i fronti paralleli ai suddetti allineamenti, eccetto che per tratti di lunghezza non superiore ai 4 mt.

8- Tutti gli interventi previsti nel presente Piano degli insediamenti produttivi saranno subordinati alla osservanza delle disposizioni contenute nel D.M. il marzo 1988 in attuazione dell'art. 1 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64.

9- I parametri da adottare per il lotto 26 sono i seguenti :

- distanza dai confini	- lato nord	mt. 7,50
	- lato sud	mt. 7,50
	- lato est	mt. 25,00
	- lato ovest	mt. 7,50
- distanza tra i fabbricati :		mt. 10,00
- rapporto copertura :	50 %	
- verde privato	25 %	
- parcheggi privati	20% (i parcheggi privati dovranno essere alberati come quelli pubblici)	

10- L'altezza dei fabbricati industriali non potrà superare i mt. 14 (vedere schemi allegati e vedere art. 10 comma 4) con l'eccezione di volumi tecnici come camini torri impianti speciali ecc. la cui maggior altezza sia resa necessaria da ragioni tecniche debitamente documentate.

11- Per motivi di decoro architettonico i locali destinati ad uffici ed alla ricerca potranno raggiungere i 3 piani f.t., con manica massima di mt.14 sul fronte strada, mentre gli edifici per attività produttive e di ricerca non potranno superare il numero di piani fuori terra destinati a tali attività.
(2 piani f.t. oppure 3 piani f.t. alle condizioni di cui all'8° comma dell'art . 13).

12- Un eventuale piano seminterrato, emergente dal piano di campagna per un'altezza massima di mt. 1,20 su almeno 1/5 della superficie copribile del lotto, potrà essere destinato a lavorazioni, prevalentemente meccanizzate, servizi, mense, semprechè venga realizzata una intercapedine perimetrale di mt. 3 da raccordare alla quota del suolo sistemato con scarpata sistemata a verde con distacco complessivo dal filo di fabbrica di mt. 7,5.

13- Nel caso in cui detta intercapedine non venga realizzata, i locali interrati potranno essere adibiti esclusivamente a depositi e ad attività complementari alla produzione, locali per depurazione, lavorazioni automatiche, in ogni caso, tali da non richiedere la presenza continua di addetti ed al parcheggio automezzi. I locali interrati o seminterrati da adibire a spogliatoi ed annessi servizi igienico - sanitari dovranno essere aerati direttamente mediante formazione di intercapedini aventi sezione utile minima di mt. 1,20.

14- I locali spogliatoi dovranno avere una superficie minima di mq. 6 e comunque dovranno garantire la superficie di almeno mq. 1,00 per ogni lavoratore addetto non amministrativo. Quando il numero dei dipendenti non è superiore a 3 si devono prevedere mq. 2 di spogliatoio per ogni dipendente; nel locale dovranno essere garantiti un adeguato ricambio d'aria e buona illuminazione. Le parti finestrate non potranno essere inferiori ad 1/8 della superficie utile del locale.

15- La dotazione dei servizi igienici dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1 WC ogni 10 addetti
- 1 doccia ogni 10 addetti nel caso di lavorazioni insudicianti.
- 1 lavabo ogni 3 addetti
- 1 orinatoio ogni 10 addetti

16- Tutti ì locali dovranno rispondere ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalle norme vigenti.

ART. 8 - VIABILITÀ

1- Le strade, i parcheggi e tutte le opere di urbanizzazione primaria avranno la posizione, la sezione e le quote indicate in cartografia.

2- Modificazioni a tali opere, come pure, e di conseguenza, modificazioni ai piani e alle quote altimetriche di sistemazione dell'area, introdotte dall'Amministrazione Comunale in sede esecutiva per fondate ragioni tecniche e/o economiche, funzionari o di gestione, devono essere tali da non comportare riduzione della dotazione complessiva di aree e spazi pubblici o di uso pubblico destinati a servizi dal P.I.P. e non costituiscono variante del piano particolareggiato stesso.

3- Gli accessi veicolari ai lotti, ricavati esclusivamente dagli assi di servizio come indicato in planimetria, saranno dimensionalmente adeguati alle esigenze funzionali delle attività insediate

4- I percorsi pedonali indicati nel Piano dovranno essere pavimentati (marciapiedi), e tali comunque da consentire una viabilità veicolare di emergenza.

5- I percorsi ciclabili sono ricavati a raso lateralmente alle carreggiate veicolari.

6- Tutte le strade pubbliche saranno dotate di caditoie stradali per la raccolta delle acque piovane in conformità agli elaborati di progetto. Esse saranno convogliate, previa decantazione, nella fognatura bianca, unicamente agli scarichi delle acque piovane provenienti dalle aree private.

7- Tutte le strade pubbliche saranno dotate di impianto di illuminazione. Le strade a doppia carreggiata avranno un impianto con punto luce doppio. La rotonda di ingresso sarà illuminata da una torre-faro.

ART. 9 - AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE

1- Le aree destinate a verde pubblico (verde di zona) indicate nel Piano saranno alberate. La composizione delle masse arboree è indicata dal Piano (Tav. 3 e 5) ed il progetto esecutivo delle aree verdi dovrà tenerne conto individuando le essenze da mettere a dimora (scelte tra le specie tradizionalmente presenti nel territorio, con prevalenza di specie a foglia caduca) e specificando gli arredi necessari alla fruizione delle aree stesse, destinate allo svago, al riposo ed all'isolamento acustico e visuale dell'area industriale.
Le aiuole spartitraffico sulle quali il Piano non prescrive alberature saranno tenute esclusivamente a prato.

2- Le aree destinate a verde potranno ospitare attrezzature ed impianti tecnologici di pubblico interesse, purché di modesto ingombro (quali cabine di trasformazione elettriche, vasche di irrigazione, centraline per telecomunicazioni, eventuali impianti interrati di depurazione degli scarichi liquidi, ecc.) e mascherate opportunamente da consistenti masse arboree ed arbustive.

3- Le strade ed i parcheggi pubblici saranno alberati come indicato dal Piano, con alberi d'alto fusto a foglia caduca e con siepi a verde persistente.

4- Le aree a verde privato interne ad ogni lotto non potranno essere complessivamente inferiori al 25% dell'area fondiaria, di cui il 12,5% sistemate a verde in piena terra con impianto di alberi ed arbusti ed il restante 12,5% a cortina alberata formate con essenze di alto fusto con interposti parcheggi, (vedere tabelle allegate) ove l'interasse massimo delle alberature non potrà superare i mt. 12,5. Le sistemazioni a verde dovranno essere eseguite e completate contestualmente agli edifici. Il progetto dettagliato della sistemazione delle aree verdi con i relativi impianti dovrà essere allegato alla richiesta della concessione edilizia ed approvato contestualmente ad essa.

5- Non è consentito l'uso di tali aree per coltivazioni agricole.

ART. 10 - ATTREZZATURE E ATTIVITÀ CONNESSE

1- Le attrezzature ed i servizi necessari alle attività produttive insediate dovranno essere concentrate nelle apposite aree che potranno contenere di norma, nei lotti individuati nella tavola di progetto -3- con le sigle:

Attività terziarie e di servizio

T 1 - Ufficio postale e telecomunicazioni; servizi bancari, assicurativi e doganali, di interpretariato e di import-export;
uffici di rappresentanza e locali di contrattazione;
sale per riunioni e congressi con attrezzature per traduzione simultanea;
bar ristorante, tabaccheria, giornalaio, agenzia viaggi, librerie specializzate;
servizi vari anche privati (progettazione, consulenza, assistenza); servizi alla persona (sanitario, acconciature, esercizi per il benessere, asilo nido e baby parking)
sedi di associazioni, sede di direzione e gestione dei servizi.
Servizi di ricezione operatori italiani ed esteri, mensa, ristorazione, foresteria; sedi di associazioni, sede di direzione e gestione dei servizi.

-T 2 Servizi specifici

Servizio elaborazione dati, banca dati e centro elaborazione dati con biblioteca, laboratorio analisi e metrologia.

SP - Servizi per impianti sportivi, docce, spogliatoi ecc. con sala medica e infermeria.
Area destinata ad attività sportive e servizi di interesse comune.

TS - Parcheggio per autotreni con scalo merci e di interconnessione con la ferrovia.

S - Localizzazione indicativa delle cabine elettriche.(comprese nel conteggio dei servizi)
S* - Impianto decantazione acque(compreso nei servizi).
- Attività produttive specifiche

Dso - Stazione di servizio con distributore carburanti; bar, punto vendita e officina manutenzione mezzi.

Le attività previste nelle aree T1- T2 potranno, in relazione alle richieste degli interessati, essere indifferentemente collocate all'interno delle sopracitate aree, pur privilegiando le collocazioni previste sopra citate.

2- Eventuali richieste di destinazioni ad attrezzature e servizi non contemplate nel presente elenco, ma compatibili con la funzione prevista per l'area, potranno essere ammesse in sede attuativa.

3- I fabbricati previsti dovranno essere inseriti nel perimetro delle aree interessate rispettando i limiti quantitativi indicati nei commi che seguono.

4- L'altezza degli edifici in tutti i lotti, escluse le aree T1 e T 2, non potrà superare i mt. 14 misurata dalla quota del piano strada alla quota media dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile. I volumi tecnici dovranno essere opportunamente schermati. Gli impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative dovranno risultare armonizzati con il fabbricato.

5- La SLP massima degli edifici per attività terziarie non potrà superare il rapporto di 1,0 mq./mq. Nel lotto Dso l'indice massimo sarà di 0.5 mq./mq. sul lotto netto (indice fondiario), mentre l'area TS non è edificabile se non per gli edifici al servizio dello scalo merci e della ferrovia.
Il rapporto di copertura non potrà superare il 50 % della superficie del lotto, nel rispetto dei criteri enunciati all'Art.7. Oltre ai parcheggi privati, anche su più livelli, di cui alla legge 122/89, dovranno essere garantite le dotazioni di servizi di cui al punto 3) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per le attività terziarie contenute nei lotti T 1, T 2.
All'interno dell'area SP potranno infine essere realizzate strutture sportive e di supporto alle attività sportive, mediche ed infermieristiche. nel rispetto di un indice di densità fondiaria pari a 0,3 mq/mq.

6. Qualora i lotti T 1 e T 2 destinati alle attività terziarie non vengano utilizzati per tali destinazioni e risultino saturati tutti i lotti per attività produttive, potranno essere destinati anch'essi alle attività produttive previo nulla osta della Pubblica Amministrazione.

7. L'altezza dei fabbricati nei lotti T1 eT2 dovrà essere calcolata in conformità allo schema allegato secondo la formula seguente, a condizione che si proceda alla formazione di "tetti con vegetazione", con possibilità di utilizzo dei seminterrati con intercapedine:
h = mt. 3.50 x 4 piani + mt 1.20 piano seminterrato emergente + mt 0,80 per formazione di tetto verde (misure indicative):
= altezza totale massima 16 mt., fatti salvi eventuali volumi tecnici o impianti come richiamati al comma 4, ai sensi del 7° comma dell'art. 13 del Regolamento Edilizio tipo della Regione Piemonte approvato con D.G.R. del 29/07/1999 N° 548-9691 (1).
La superficie occupata dai volumi tecnici non può superare il 30 % della superficie coperta.
Qualora non venga adottata la copertura con vegetazione come sopra descritta, l'altezza massima degli edifici rimane fissata in mt. 14 secondo i criteri fissati dal 4° comma precedente.

(1) 7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrino delle scale,

camini, torri di esalazione ,ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo delle fonti energetiche alternative.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE

1- Ciascun lotto può essere allacciato alla rete degli impianti tecnologici indicati o meno nel progetto di massima (Tav. n° 4 del Piano) e precisamente:

- rete acquedotto, industriale e antincendio
- rete fognatura bianca
- rete fognatura nera
- rete gas metano
- rete elettrica
- rete telefonica e telematica

alle condizioni che i vigenti regolamenti Comunali o delle Società erogatrici impongono per ogni singolo impianto.

2- Le opere per gli allacciamenti alle reti di acquedotto e fognature, a partire dai pozzetti a servizio dei singoli lotti, sono a carico di ciascun insediamento.

3- Ogni unità produttiva, o gruppi di unità produttive consorziate, sarà dotato di impianti di depurazione delle acque di scarico per le lavorazioni inquinanti; ogni fabbricato, a seconda della lavorazione, dovrà essere dotato di impianti di aspirazione e depurazione dei fumi e delle esalazioni. Le caratteristiche e le soglie ammissibili per le emissioni di tali impianti dovranno essere definite in convenzione a norma di legge.

4- La depurazione degli scarichi liquidi industriali sarà effettuata, per ogni unità produttiva insediata, prima dell'immissione nei collettori comunali. Le acque in uscita dai depuratori che si immetteranno nei collettori comunali, dovranno rispettare i limiti di inquinamento previsti dalla tabella "C" della legge 319/76 ed eventuali sue successive modificazioni, nonché delle normative regionali vigenti in materia.

5- Le acque piovane provenienti dalle coperture e dai giardini pensili dovranno essere raccolte in opportune vasche di accumulo e di decantazione, situate all'interno dei lotti singoli o accorpati, e da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi private.

6- OMISSIS

7- Altri servizi di interesse collettivo (quali ad esempio la mensa, ed altri servizi di cui all'articolo precedente) potranno essere gestiti in analoghe forme.

8- Le opere e gli oneri per gli allacciamenti alla rete di distribuzione dell'energia elettrica del telefono e del gas metano sono a carico dei singoli utenti; qualora l'utenza richieda l'installazione di cabine di trasformazione non previste nel Piano, esse dovranno essere poste a disposizione, dagli utenti stessi.

9- OMISSIS

10- OMISSIS

ART. 12 - RECINZIONI

1- Tutte le recinzioni, dell'area o dei lotti edificabili, saranno costituite da recinzioni a giorno di tipo unificato per tutta la zona, in bacchette di ferro verticali o a griglia tipo "Orsogrill" di colore rosso, di altezza totale massima pari a mt. 2,20.
In fregio agli assi stradali, e sui risvolti ad essi perpendicolari per una profondità di mt. 15, le recinzioni saranno a giorno con una base di altezza massima di mt. 0,40.

2- Le recinzioni con muretto di base di altezza massima di mt. 1,70, con sovrastante inferriata di mt.0,50, potranno essere realizzate esclusivamente sui confini dei lotti edificabili indicati nel piano, eccetto che nel caso di accorpamenti operati secondo l'art. 5.

3- Addossate alle recinzioni potranno essere costruite esclusivamente cabine per l'alimentazione elettrica, telefonica e del gas metano, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 13 UNIFICAZIONE DELL'IMMAGINE

1- Arredo urbano e segnaletica dovranno presentarsi con caratteri unitari.

2- Le targhe e le insegne saranno scelte secondo criteri unitari ed omogenei e dovranno armonizzarsi con l'edificio; non potranno inoltre, essere a bandiera o poste sui tetti degli edifici, ma esclusivamente sulle parti piene delle facciate.

3- Gli edifici da costruirsi nei singoli lotti dovranno essere caratterizzati, sotto il profilo architettonico, da scelte tipologiche atte a conferire "qualità urbana" agli insediamenti, armonicamente inseriti nel verde ed in conformità alla "tavola delle indicazioni tipologiche" fornita dalla SO.P.R.IN.
Particolare cura, ai fini dell'inserimento ambientale, dovrà essere dedicata ai corpi di fabbrica per gli uffici prescritti in fregio agli assi stradali che dovranno, pertanto essere dotati di caratteristiche architettoniche atte a conferire dignità e decoro agli insediamenti.

4- I singoli lotti dovranno essere costruiti nell'ambito dei tempi previsti dalle convenzioni o dalle concessioni.

5- Sono ammesse solo pensiline a sbalzo con un massimo di mt. 3,00 oppure porticati aperti ricavati all'interno del perimetro del fabbricato; potranno altresì essere realizzate pensiline a sbalzo posate su piedritti, addossati alle pareti, i quali potranno sporgere, dal filo del fabbricato, per un massimo di cm. 30; quest'ultimo tipo di pensiline saranno ammesse solo per comprovate esigenze tecnico-statiche documentate ed in assenza di soluzioni tecniche alternative.

6. Non sono ammesse tettoie o baracche nelle aree libere, ad esclusione di coperture di tipo leggero, nei limiti della superficie copribile.

7- Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli edifici di nuova costruzione, contribuendo anche al contenimento dei consumi energetici e all'abbattimento sia della polluzione atmosferica sia dell'inquinamento acustico, il P.I.P. promuove la formazione di "coperture verdi' tanto a falda che a terrazza (giardino pensile naturale).

8- In tali casi si consente, per coperture sistemate a verde per una superficie pari ad almeno l'80% dell'area coperta da costruzioni, la realizzazione del 3° livello fuori terra anche per i locali destinati alle attività produttive.
Tale quota aggiuntiva non viene comunque computata nella determinazione percentuale delle funzioni di servizio, di cui al primo comma dell'Art.4. Le coperture delle officine, per motivi di risparmio energetico e dì sicurezza, devono permettere il massimo utilizzo dell'illuminazione solare.

9- Tali interventi sono soggetti a concessione convenzionata che stabilisca condizioni, garanzie ed oneri per la manutenzione permanente delle coperture verdi sopra descritte.

10- Le nuove edificazioni produttive dovranno rispettare le prescrizioni ed i parametri seguenti:

- Distanza minima dai confini: metri 7,5 nel rispetto delle aree a verde privato

- Distanza minima tra pareti finestrate: metri 10.

- Lunghezza degli edifici secondo i parametri citati.

- Coperture rivestite con materiali di colore blu chiaro RAL 5012, oppure sistemate a verde, con esclusione dei canali per la raccolta delle acque

- Recinzioni rosso fuoco RAL 3000.

- Materiali di rivestimento e/o di paramento esterno: mattone o cotto a vista e cemento a vista verniciato o con inerte a vista, intonaco civile, rivestimenti in blocchetti di calcestruzzo e/o pannelli o doghe in lamiera in colori naturali (terra di Siena, bruno, cotto naturale, rosso foglia, giallo molere, beige, ecc.)da adottare in forma unitaria per settori di intervento.

ART. 14 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

1- Nell'ambito del P.I.P., sono istituite le fasce di rispetto a protezione di infrastrutture ed impianti tecnologici. All'interno dì esse non sono consentiti interventi di nuovo impianto, di ampliamento di ristrutturazione edilizia di tipo B, e di sostituzione edilizia come descritta dal punto G), Art. 23 delle Norme di attuazione del PRG.

2- Sono consentiti su aree private gli interventi elencati all'ultimo comma dell'Art. 12 (Recinzioni) e, sulle aree pubbliche, al secondo e quarto comma dell'Art. 9 (Aree Verdi).

3- viabilità
Le fasce di rispetto stradale, indicate in cartografia, devono mantenere a norma del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30 aprile 1992 N° 285 e seguenti) la profondità minima dal ciglio della strada di:
- mt. 30,00 per le strade statali;
- mt. 7,50 per le strade comunali;

Per le definizioni di ciglio della strada e per la maggiorazione delle fasce di rispetto agli incroci, valgono le prescrizioni degli ART. 2 e 5 del D.M. 1/04/1968, n° 1404. In caso di modifica o ampliamento o errato posizionamento sulla mappa catastale della sede infrastrutturale, rimangono immutate le profondità delle fasce di rispetto sopra indicate.

4- elettrodotti
Le fasce di rispetto degli elettrodotti a norma del D.P.C.M. 23/04/1992 hanno una profondità misurata dalla proiezione a terra della condotta, di:
- mt. 10,00 per lato per le linee fino a 132 KV;

5- La distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione.

6- La zona industriale deve essere protetta da una adeguata stazione di protezione elettrica.

ART. 15 - TIPI DI LAVORAZIONI ESCLUSE

Sono esclusi dalla possibilità di insediarsi nella zona DE 3.1 gli impianti di produzione ed i depositi elencati ai numeri 24, 31, 79, 80 e 96 del D.M. 16/02/1982 (prevenzione incendi) come elencati nella allegata tabella I.

Sono altresì esclusi gli impianti ed i depositi elencati al paragrafo A nn. 70; paragrafo B nn. 4, 13, 35, 49, 50, 70, 101; paragrafo C nn. 11, 12 e 17 del D.M. 2/03/87 (elenco industrie insalubri) e precisamente come elencati nella allegata tabella 1.

TABELLA 1

24) Stabilimenti ed impianti ove sì producono, sostanze esplodenti classificate come tali dal regolamento di esecuzione del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza approvato con regio decreto 6 maggio 1940 n° 635 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché perossidi organici.

31) Stabilimenti ed impianti ove si produce fosforo e/o sesquisolfuro di fosforo.

79) Impianti nei quali siano detenuti combustibili nucleari o prodotti o residui radioattivi (ART. 1, lettera b) della legge 31 dicembre 1962, n° 1860.

Impianti relativi all'impiego pacifico dell'energia nucleare ed attività che comportano pericoli di radiazioni ionizzanti derivanti dal predetto impiego:

- impianti nucleari;
- reattori nucleari, eccettuati quelli che facciano parte di un mezzo di trasporto;
- impianti per la preparazione o fabbricazione delle materie nucleari;
- impianti per la separazione degli isotopi;
- impianti per il trattamento dei combustibili nucleari irradianti;

96. Piattaforme fisse e strutture fisse assimilabili di perforazione e/o produzione di idrocarburi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1979 n° 886.

Paragrafo A:

70. Produzione gas tossici dell'elenco allegato al R.D. 9/01/1927 no 147 e successive modifiche (non compresi in altre voci)

Paragrafo B:

5. Aggressivi chimici, produzione;

13. Asfalti e bitumi, scisti bituminosi, conglomerati bituminosi, distillazione, preparazione

35. Coke, produzione;

49. Erbicidi (non compresi in altre voci) e fitoregolatori, produzione e formulazione;

50. Esplosivi, produzione;

70. Idrocarburi, frazionamento, purificazione, lavorazione;

101. Rifiuti tossici e nocivi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982 n° 915 ed alla deliberazione del Comitato interministeriale del 27 luglio 1984 e successive modificazioni, trattamento, lavorazione.

Paragrafo C:

11. Impianti e laboratori nucleari:
impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari;
impianti per la preparazione e la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;

12. Inceneritori;

17. Petrolio, raffinerie.