

P.I.P. MONTEGEMOLI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

[in grassetto sottolineato le parti modificate]

Art. 1 - Oggetto del Piano

Il presente Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex art. 27 L. n° 865/1971 ed art. 72 L.R. n. 1/2005, disciplina l'ambito produttivo di Montegemoli, identificato con la sigla D5.4 negli elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico adottato, con esclusione dei lotti interclusi o contigui identificati con la sigla D5.4a. La perimetrazione dell'ambito territoriale soggetto alla disciplina del presente piano è riportata nelle tavole di cui al successivo art. 3.

Art. 2 - Efficacia del Piano

Il presente Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), mantiene efficacia e validità per i dieci anni successivi alla sua approvazione, a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di approvazione ai sensi dell'art. 69 L.R. 1/2005.

Art. 3 – Elaborati costitutivi del Piano

Il presente Piano si compone dei seguenti elaborati:

Relazione Tecnica Generale
Norme Tecniche di Attuazione
Indagini Geologico-Tecniche
Documentazione Fotografica

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico e Vincoli- Scale Varie
- Tav. 2 Estratto Aerofotogrammetrico - scala 1:2000
- Tav. 3 Stato attuazione P.I.P. previgente - scala 1:2000
- Tav. 4 Inquadramento Catastale e Piano Parcellare di Esproprio- scala 1:2000
- Tav. 4a Piano Parcellare di esproprio - Elenco dei proprietari
- Tav. 5 Schema di lottizzazione e Destinazioni d'uso - scala 1:2000
- Tav. 6 Opere di Urbanizzazione - Strade – Planimetria scala 1:2000
- Tav. 6a Opere di Urbanizzazione - Strade – Sezioni tipo 1 - scala 1: 25
- Tav. 6b Opere di Urbanizzazione - Strade – Sezioni tipo 2 - scala 1: 25
- Tav. 7 Schema reti tecnologiche - ENEL - TELECOM - ILLUM. PUBBL. scala 1: 2000
- Tav. 8 Schema reti tecnologiche - ACQUEDOTTO - FOGNA NERA - GAS scala 1: 2000

Art. 4 - Articolazione e modalità di attuazione del Piano

Il presente Piano si articola in aree che resteranno di proprietà pubblica destinate alla viabilità carrabile, al parcheggio, al verde pubblico, ad attività collettive e ad impianti tecnologici ed idraulici ed in aree suddivise in lotti da assegnare in proprietà o in diritto di

superficie per insediarvi le attività consentite dal Piano medesimo e di cui agli articoli successivi della presenti N.T.A.

Le opere previste dal presente Piano verranno attuate in conformità a quanto disposto dall'articolo 27 della L. 865/71 e successive modifiche, nonché secondo le disposizioni contenute nelle presenti N.T.A.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate, di norma, direttamente dal Comune, secondo le procedure previste dal D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii; in alternativa è ammissibile l'attuazione diretta da parte degli assegnatari dei singoli lotti, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo quanto disciplinato dalla normativa di riferimento (D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2005).

Art. 5 - Prescrizioni generali di lottizzazione

Ferma restando l'impostazione generale del Piano, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire l'aggregazione di due o più lotti contigui al fine di realizzare unità di intervento più grandi ovvero suddividere un singolo lotto in due o più unità di intervento più piccole, semprechè risultino accessibili dalla viabilità pubblica o comunque dai lotti contigui previo accordo tra gli operatori.

Sono vincolanti: gli allineamenti arborei di cui alla Tav. n° 5; le prescrizioni e la tipologia delle recinzioni fronte strada e le quote di progetto della viabilità carrabile di cui alla Tav. n° 6 (fatte salve, tuttavia, eventuali modifiche contenute nel relativo progetto esecutivo).

E' altresì vincolante adeguare le quote altimetriche dei lotti alle quote altimetriche delle strade di progetto indicate dal Piano nella Tav. n° 6.

In particolare il piano terreno della parte edificata dei lotti dovrà essere realizzata ad una quota di almeno 15 cm superiore alla quota massima dei piazzali e di almeno 50 cm superiore alla quota dell'asse stradale prospiciente. La superficie non edificata dei lotti dovrà essere raccordata linearmente fra la quota stradale e quella del piano terra del fabbricato.

Pur non essendo fissati limiti di altezza per gli edifici e per gli impianti è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la compatibilità ambientale e paesaggistica delle soluzioni progettuali proposte, ed eventualmente prescrivere limiti di altezza, nei casi in cui l'intervento comporti significativi impatti visivi sul contesto territoriale circostante.

Per i lotti ricadenti nella fascia di rispetto dei 150 mt dall'argine del fiume Cornia, ex D.Lgs. 42/2004 – art. 142 comma 1 lettera "c", è inoltre stabilita l'altezza massima di ml. 10.00 per gli edifici ad uso produttivo, senza limiti per i volumi tecnici e per l'installazione di carri ponte o altre strutture speciali.

Art. 6 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree comprese nel Piano risultano classificate secondo le destinazioni d'uso indicate nella Tav. n° 5. In particolare sono previste le seguenti destinazioni:

- Artigianato e Commercio;
- Artigianato ed Industria;
- Depositi all'aperto;
- Verde pubblico;
- Attività collettive e ricreative;
- Viabilità carrabile ed aree di parcheggio;
- Aree destinate ad impianti tecnici ed idraulici.

Art. 7 - Artigianato e Commercio

Le aree per l'artigianato ed il commercio individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 5, sono destinate a laboratori artigiani e a depositi ed attrezzature per attività commerciali, all'ingrosso ed al dettaglio, aventi per oggetto i prodotti o le componenti di essi, derivanti dall'attività lavorativa o produttiva delle aziende artigianali insediate.

Sono inoltre ammesse le seguenti tipologie di vendita:

- commercio al dettaglio (limitatamente alle medie strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definito dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio dei prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio.

In tali aree l'edificazione è regolamentata come segue:

- la superficie coperta non può superare il 40% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di ml 6 fatta eccezione per gli impianti tecnologici di altezza massima pari a ml 3,00 che potranno essere installati a distanza non inferiore a ml 3,00 dai confini stessi;
- il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, può tuttavia essere utilizzata per parcheggi e depositi all'aperto di materiali non sciolti e può essere pavimentata in macadam oppure con tecniche che garantiscano pari permeabilità (ad es. elementi aperti in calcestruzzo o tecniche simili); ai fini del calcolo della superficie impermeabilizzata non sono da considerare, anche se con pavimentazione chiusa, i marciapiedi che contornano i fabbricati ed eventuali percorsi pedonali di collegamento ai fabbricati stessi, purché entrambi di larghezza massima 1.2 m;
- limitatamente ai lotti già assegnati in attuazione del previgente PIP è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, avente superficie utile massima

di 150 mq, da considerare quale parte integrante ed indivisibile dell'attività produttiva principale,;

- la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq. ed il dimensionamento dei relativi parcheggi per la sosta di relazione dei raccordi fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica dovranno essere quelli indicati dal Codice del Commercio di cui alla L.R. n° 28/2005 e al relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R.T. 01/04/'09 n° 15/R.

Art. 8 – Artigianato ed Industria

Le aree per l'artigianato e l'industria, individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 5, sono destinate a laboratori artigiani ed a piccole e medie attività industriali.

In dette aree sono consentite attività commerciali all'ingrosso e al minuto, aventi per oggetto i prodotti o le componenti di essi, derivanti dall'attività lavorativa o produttiva delle aziende artigianali ed industriali insediate.

In tali aree la edificazione è regolamentata come segue:

- la superficie coperta non può superare il 50% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di ml 6 fatta eccezione per gli impianti tecnologici di altezza massima pari a ml 3,00 che potranno essere installati a distanza non inferiore a ml 3,00 dai confini stessi;
- il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, può tuttavia essere utilizzata per parcheggi e depositi all'aperto di materiali non sciolti e può essere pavimentata in macadam oppure con tecniche che garantiscano pari permeabilità (ad es. elementi aperti in calcestruzzo o tecniche simili); ai fini del calcolo della superficie impermeabilizzata non sono da considerare, anche se con pavimentazione chiusa, i marciapiedi che contornano i fabbricati ed eventuali percorsi pedonali di collegamento ai fabbricati stessi, purché entrambi di larghezza massima 1.2 m;
- limitatamente ai lotti già assegnati in attuazione del previgente PIP è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, avente superficie utile massima di 150 mq, da considerare tuttavia quale parte integrante ed indivisibile dell'attività produttiva principale ;
- la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq. ed il dimensionamento dei relativi parcheggi per la sosta di relazione dei raccordi fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica dovranno essere quelli indicati dal Codice del Commercio di cui alla L.R. n° 28/2005 e al relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R.T. 01/04/'09 n° 15/R.

Art. 9 - Depositi all'aperto

Le aree per depositi all'aperto, individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 5, sono destinate oltre a deposito per materiali non sciolti, al silotaggio dei container e delle automobili, a parcheggi per auto e camion e a mostre. L'Amministrazione Comunale può valutare e consentire proposte di utilizzazione di queste aree anche per deposito di materiali o oggetti diversi da quelli elencati precedentemente, purché ambientalmente compatibili.

In tali aree la edificazione è regolamentata come segue:

- la superficie coperta non può superare il 5% della superficie del lotto;
- distanza minima dai confini di ml 6 fatta eccezione per gli impianti tecnologici di altezza massima pari a ml 3,00 che potranno essere installati a distanza non inferiore a ml 3,00 dai confini stessi;
- il 95% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata tuttavia può essere pavimentata in macadam oppure con tecniche che garantiscano pari permeabilità (ad es. elementi aperti in calcestruzzo o tecniche similari); ai fini del calcolo della superficie impermeabilizzata non sono da considerare, anche se con pavimentazione chiusa, i marciapiedi che contornano i fabbricati ed eventuali percorsi pedonali di collegamento ai fabbricati stessi, purché entrambi di larghezza massima 1.2 m;
- limitatamente ai lotti di superficie non inferiore a 10.000 mq già assegnati in attuazione del previgente PIP è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, avente superficie utile massima di 150 mq, da considerare tuttavia quale parte integrante ed indivisibile dell'attività principale.

Art. 10 - Verde pubblico

Le aree destinate a verde pubblico sono individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 5.

Dette aree sono ubicate lungo gli argini dei fossi esistenti che attraversano l'area oggetto del presente PIP, dei canali da realizzare nel quadro degli interventi previsti per la regimazione idraulica dell'area del PIP medesimo, lungo i confini di alcuni lotti produttivi, in adiacenza al Podere Montegemoli ed all'interno del comparto Nord dell'area del presente Piano.

Le aree verdi che si sviluppano lungo i fossi esistenti ed i canali previsti, dovranno essere piantumate con alberature di alto fusto disposte in filari a 4 ml di distanza minima dagli argini dei fossi o dei canali medesimi, secondo le disposizioni della Legge 523/1904.

Le aree verdi che si sviluppano in fascia continua lungo il confine di lotti produttivi in attestamento alla viabilità pubblica di P.I.P., possono essere interrotte al solo fine di consentire l'accessibilità carrabile a servizio delle attività produttive retrostanti.

Nelle altre aree a verde, oltre alla piantumazione di nuove alberature, è consentita esclusivamente l'installazione di elementi di arredo e la realizzazione di percorsi pedonali di accesso, di fruizione e di collegamento con i percorsi pedonali (marciapiedi) previsti dal presente PIP; tali aree dovranno conservare il carattere di naturalità, proprio delle aree agricole, che ancora oggi le contraddistingue.

Art. 11 - Attività collettive e Centro Ricreativo.

Le aree per le attività collettive e centro ricreativo sono individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 5.

Tali aree sono destinate ad attività ristoro, ludico-ricreative ed alla pratica sportiva nonché a sede di associazioni ricreative, culturali, sportive e simili **nonché attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale.**

Gli interventi previsti potranno essere attuati direttamente dal Comune o da parte di operatori privati da individuarsi secondo le modalità contemplate dal D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii..

In attesa della definitiva sistemazione dell'area e della realizzazione dei servizi previsti, la stessa potrà essere utilizzata per attività sportive e ludico ricreative, che non determinino trasformazioni permanenti dei luoghi, previa definizione delle modalità di svolgimento delle attività stesse qualora gestite da soggetti privati e/o associazioni.

La progettazione degli edifici e delle sistemazioni esterne delle aree oggetto della presente norma dovrà essere unitaria, mentre la realizzazione potrà anche avvenire per stralci funzionali secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Il volume massimo realizzabile nelle suddette aree non dovrà superare i 2.500 mc. L'altezza massima consentita è pari a 7 ml.

Gli spazi liberi da costruzioni, ricadenti all'interno dell'area in esame, dovranno essere pavimentati, parzialmente sistemati a giardino ed arborati secondo soluzioni unitarie previste in sede di progettazione dell'intero intervento.

Art. 12 - Aree destinate ad impianti tecnici ed idraulici

Le aree destinate ad impianti tecnici ed idraulici sono individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 5.

Dette aree sono destinate in parte alla posa delle reti dei sottoservizi (metano, acquedotto industriale; acquedotto civile; fognature per acque nere; rete elettrica ecc.), alla realizzazione di cabine ENEL, di centraline di sollevamento delle acque nere e, in

particolare, sono destinate alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica per accrescere la sicurezza degli insediamenti esistenti e di quelli previsti.

In dette aree, in quanto possibile e compatibile, possono essere realizzati parcheggi pubblici, interventi di arredo urbano ed inoltre esse possono essere attrezzate per il verde pubblico.

Art. 13 - Viabilità carrabile ed aree di parcheggio

Le aree per la viabilità carrabile ed il parcheggio dei veicoli sono indicate con apposito segno grafico nella Tav. n° 6.

La realizzazione della viabilità carrabile e delle aree di parcheggio dei veicoli, compresi i relativi marciapiedi ed elementi di arredo urbano, dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nelle tavole di Piano.

Il progetto esecutivo delle opere suddette dovrà essere esteso alle aree destinate a verde pubblico e a tutte le urbanizzazioni ivi comprese le opere di regimazione idraulica.

La progettazione e l'attuazione degli interventi potrà comunque essere riferita ad autonomi stralci funzionali.

Art. 14 -Norme geologico-tecniche di fattibilità

Per le condizioni di fattibilità degli interventi, in ordine agli aspetti geomorfologici, idraulici, e di tutela della risorsa idrica, si rimanda a quanto previsto ai capitoli 3 e 5 delle indagini geologico tecniche che costituiscono parte integrante del presente Piano.

Art. 15- Regole per la tutela ambientale

In attuazione della disciplina del Regolamento Urbanistico (Titolo I, Capo II e Titolo II, Capo IV delle NTA) la nuova edificazione di edifici destinati ad ospitare attività produttive (artigianali, industriali, commerciali) ed ogni trasformazione edilizia preordinata all'insediamento di nuove attività produttive è soggetta, in sede di rilascio dell'autorizzazione unica SUAP (ex D.P.R. 160/2010) o eventuale autorizzazione unica ex L.R. 39/2005 (per gli impianti energetici da fonti rinnovabili), alla preventiva valutazione degli impatti prodotti ed alla individuazione delle contestuali misure di mitigazione/compensazione.

A tal fine i proponenti sono tenuti a predisporre uno specifico elaborato di valutazione contenente:

- la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
- l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.

La suddetta valutazione, in coerenza con la **scala ordinale coordinata risorse/impatti** di cui all'art. 10 delle N.T.A. del RU, dovrà assumere il seguente quadro di riferimento:

Fragilità delle risorse:

qualità dell'aria:	Alta
risorsa idrica (disponibilità/ingressione del cuneo salino).	Alta
acque di balneazione e erosione costiera:	Bassa
mobilità e traffico:	Alta
suolo (siti da bonificare):	Alta
Inquinamento elettromagnetico:	Alta
risorsa naturale:	Bassa

Impatto/criticità effetti:

trattandosi di trasformazioni relative ad insediamenti industriali e artigianali, i potenziali impatti saranno sempre classificati come **rilevanti**, salvo che il soggetto avente titolo non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, siano tali da consentire che le trasformazioni previste siano riconducibili ad impatti classificabili come **lievi** o **significativi**.

Per la **verifica degli impatti previsti** e per l'individuazione delle conseguenti **misure di mitigazione e compensazione** si dovrà fare riferimento a quanto previsto agli artt. 51,52,53,54,55,56 delle N.T.A. del R.U. per le diverse criticità ambientali.

Gli impegni in ordine alle azioni o agli interventi individuati per la mitigazione/compensazione degli impatti saranno assunti dal soggetto avente titolo con specifico atto d'obbligo/convenzione da sottoscrivere preliminarmente al rilascio del titolo edilizio, ad integrazione della convenzione relativa alla concessione in proprietà o in diritto di superficie delle aree.

Resta inteso che qualora l'intervento previsto sia soggetto a preventiva Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) ai sensi della normativa vigente di riferimento, l'attività di valutazione di cui al presente articolo sarà assorbita dal procedimento di VIA.

Art. 16- Riferimenti legislativi

Per quanto non contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alle leggi Statali e Regionali vigenti.