



Provincia di
Salerno



Comune di
Angri



Comune di
Sant'Egidio del
Monte Albino



Comune di
San Marzano
sul Sarno



PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPENSORIALE "TAURANA"

NEI COMUNI DI ANGRI, SANT'EGIDIO DEL MONTE
ALBINO, SAN MARZANO SUL SARNO

TAV. 3.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Aprile 2004)
---------	--

Progettisti:

UFFICIO TECNICO:

Ing. Michele Russo

Arch. Rosanna Adiledda

COLLABORATORI:

Arch. J Michele Ciancio

Geom. Giancarlo Precenzano

Geom. Gennaro Spera

DATA: SETTEMBRE 2019

REV. 01- luglio 2021

Scala A4

**Agenzia per lo Sviluppo del Sistema
Territoriale della Valle del Sarno SpA**

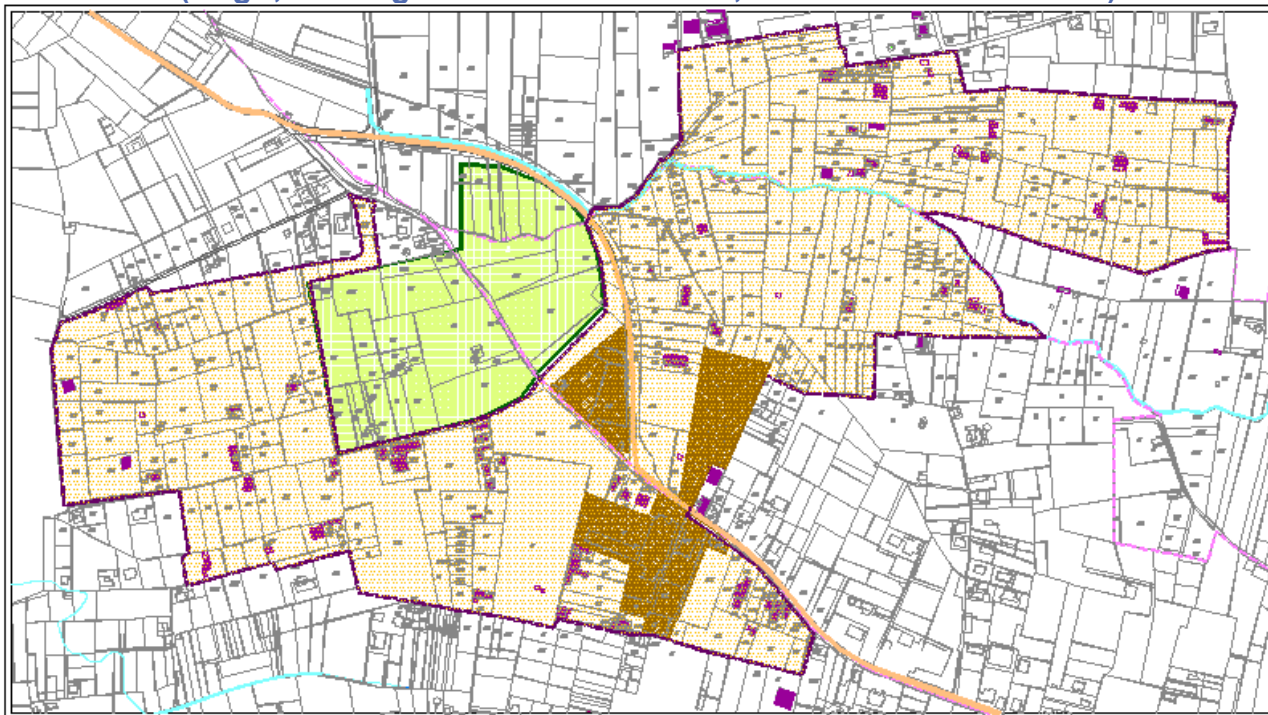
Protocollo in Entrata num: 1327

Data Protocollo: 20/07/2021

Mitt./Dest.:

Russo Michele ing.

P.I.P. COMPRENSORIALE “TAURANA”
(Angri, Sant’Egidio del Monte Albino, San Marzano Sul Sarno)



TAV. 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI

UFFICIO TECNICO

Ing. Michele Russo
Arch. Rosanna Adiletta

SETTEMBRE 2019

(APRILE 2004)

Rev. 01 – LUGLIO 2021

S o m m a r i o

CAPO I.....	4
GENERALITA'	4
Art. 1 - Estensione ed elementi costitutivi del P.I.P.	4
Art. 2 - Contenuto ed efficacia.....	5
Art. 3 - Strumenti di attuazione e di gestione	5
Art. 4 - Compatibilità e sostenibilità ambientale	6
Art. 5 - Opere di urbanizzazione	6
Art. 6 - Assegnazione dei lotti.....	7
Art. 7 - Convenzione con gli assegnatari	7
Art. 8 - Progetti degli insediamenti. Titoli autorizzativi.....	8
CAPO II	9
NORME RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO	9
URBANISTICHE ED EDILIZIE	9
Art. 9 - Definizione e descrizione dei parametri edilizi ed urbanistici	9
Art. 10 - Applicazione parametri urbanistici ed edilizi.....	10
Art. 11 - Interventi sul patrimonio edilizio residenziale preesistente.	12
Art. 12 - Interventi sul patrimonio edilizio industriale, artigianale e di servizi di nuova edificazione e preesistente	12
CAPO III.....	13
DISCIPLINA TECNICO-COSTRUTTIVA DEI NUOVI INSEDIAMENTI	13

Art. 13 - Finalità.....	13
Art. 14 – Sostenibilità ambientale e caratteristiche degli insediamenti.	
Indirizzi generali	13
Art. 15 - Modalità di attuazione della disciplina.....	14
Art. 16 - Elaborati Progettuali.....	14
Art. 17 - Accesso ai lotti.....	16
Art. 18 - Coperture	16
Art. 19 - Volumi tecnici ed impianti tecnologici	16
Art. 20 - Pensiline per ricovero automezzi, motocicli e cicli.....	17
Art. 21 - Recinzioni.....	17
Art. 22 - Edificazione sui confini e sui fronti stradali.....	18
Art. 23 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici industriali .	18
Art. 24 - Tinteggiature e Verniciature.....	19
Art. 25 - Pavimentazioni	19
Art. 26 - Parcheggi	19
Art. 27 - Misure specifiche per il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la sistemazione delle aree esterne.....	20
Art. 28 - Utilizzo delle risorse idriche.....	21
Art. 29 - Scarichi delle acque reflue urbane ed allacciamenti fognari.....	21
Art. 30 - Riciclo e riutilizzo delle acque	23
Art. 31 - Riserva per servitù.....	23

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1 - Estensione ed elementi costitutivi del P.I.P.

Il presente Piano degli Insediamenti produttivi, d'ora in avanti semplicemente Piano, riguarda le aree individuate negli elaborati grafici ricadenti nei comuni di Angri, Sant'Egidio del Monte Albino e San Marzano sul Sarno.

Il Piano è stato già approvato con sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 in data 31 Maggio 2004, presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Campania.

Sono elementi costitutivi del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) gli elaborati e le tavole di seguito indicati:

- | | |
|--------------|--|
| 1) Tav. 1 | Elenco Elaborati (Settembre 2019) – Rev. 01-luglio 2021 |
| 2) Tav. 2 | Relazione tecnica illustrativa (settembre 2019) – Rev. 01-luglio 2021 |
| 3) Tav. 3 | Norme Tecniche di attuazione (Aprile 2004) - Rev. 01- luglio 2021 |
| 4) Tav. 4 | Inquadramento territoriale (Aprile 2004) |
| 5) Tav. 5 | Individuazione Area di intervento – Stralcio Strumenti Urbanistici (settembre 2019) |
| 6) Tav. 6 | Planimetria generale di progetto (settembre 2019) |
| 7) Tav. 7 | Piano particellare di esproprio descrittivo (settembre 2019) |
| 8) Tav. 7.1 | Piano particellare di esproprio grafico (settembre 2019) – Rev. 01-luglio 2021) |
| 9) Tav. 8 | Relazione Geologica con Appendice febbraio 2020 e Allegati |
| 10) Tav. 8.1 | Carta Geomorfologica |
| 11) Tav. 8.2 | Carta Geolitologica con ubicazione delle indagini e sezioni stratigrafiche |
| 12) Tav. 8.3 | Carta degli Spessori in affioramento con scadenti caratteristiche geotecniche con sezioni geotecniche |
| 13) Tav. 8.4 | Carta degli spessori superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche con sezioni geotecniche |

- 14) Tav. 8.5 Carta Idrogeologica o delle curve isopiezometriche
- 15) Tav. 8.6 Carta della soggiacenza della falda idrica superficiale
- 16) Tav. 8.7 Appendice, alla Relazione geologica, prot. n. 829 del 21/07/2020
- 17) Tav. 8.7.1 Carta della zonizzazione sismica prot. n. 829 del 21/07/2020
- 18) Tav. 01 Coerenza con il PTCP – Integrazione
- 19) Tav. 02 Cartografia e stralci – Integrazione

Art. 2 - Contenuto ed efficacia

Il presente Piano degli Insediamenti Produttivi disciplina la realizzazione di sedi produttive per le quali sono consentite le sole destinazioni d'uso disposte dall'art. 27 c. 6 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865, nonché permette la creazione delle attrezzature sociali di servizio alle stesse attività, ai sensi della citata legge e nel rispetto delle norme comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Il presente Piano ha validità decennale dalla data di approvazione, decorso il suddetto termine, diventa inefficace per la parte che non abbia avuto attuazione, fermo restando l'obbligo di osservare le norme e le prescrizioni di zona nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti.

Le zone interne al perimetro del Piano sono integralmente regolate dalle presenti norme.

Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, sono tenuti a rispettare ed a far rispettare le indicazioni del Piano.

Art. 3 - Strumenti di attuazione e di gestione

Ai fini dell'attuazione organica e della gestione unitaria e comprensoriale del Piano, i comuni stipuleranno apposita convenzione con la società mista da essi partecipata.

Per l'attuazione del Piano saranno attivati i poteri di esproprio previsti dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865 e, per quanto consentito dalle norme, saranno conferiti alla società mista i poteri e le funzioni in materia di esproprio di competenza dei comuni.

Art. 3 bis Strumenti di attuazione e di gestione (riapprovazione)

A seguito della riadozione del PIP di cui alla Determinazione n. 150 del

14/12/2020 del Settore Ambiente della Provincia di Salerno, in quest'ambito viene introdotto la definizione di vincolo conformativo (Sentenza di Corte Costituzionale n. 179/1999). Tali vincoli importano una destinazione di contenuto specifico realizzabile ad iniziativa privata o promiscua (pubblico-privato) che non comporta, quindi, necessariamente espropriazioni o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica. L'attuazione sarà possibile previo atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale sul cui territorio ricade l'area interessata.

Art. 4 - Compatibilità e sostenibilità ambientale

Non sarà possibile insediare nell'area:

- attività a rischio di incidente rilevante così come definite dal **D. Lgs. 17 Agosto 1999 n. 334**;
- attività che producono, commercializzano, trasportano o utilizzano prodotti e sostanze radioattive o che diano luogo a rifiuti radioattivi;

Bisognerà riservare particolare attenzione agli aspetti della salvaguardia e della sostenibilità ambientale, delle tecnologie innovative, del razionale utilizzo delle risorse non rinnovabili.

Occorrerà limitare, entro i limiti fissati dalle norme tecnico-costruttive di cui al successivo capo III, l'impermeabilizzazione dei suoli e delle superfici.

Si dovrà incentivare il recupero ed il riutilizzo delle acque, il riciclaggio dei rifiuti, il risparmio energetico, l'utilizzo di risorse rinnovabili.

In fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e delle altre opere di edificazione, verranno adottate idonee misure di salvaguardia dell'ambiente dagli effetti negativi che si potrebbero produrre, quali emissioni di polveri, rumori di cantiere, intralcio alla viabilità esistente, etc., nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno realizzate nella loro totalità dalla società mista sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle previsioni urbanistiche del Piano, e nel rispetto delle norme in materia di lavori pubblici.

Tutti i costi connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed

all'acquisizione delle aree relative, saranno integralmente a carico degli imprenditori assegnatari in proporzione alle superfici fondiarie dei singoli lotti, salvo contributi comunitari, nazionali e regionali.

Art. 6 - Assegnazione dei lotti

Tutte le aree per le quali sono previsti insediamenti saranno assegnate in diritto di proprietà mediante procedura ad evidenza pubblica. Tenuto conto delle caratteristiche delle aree, si cercherà di assegnare a ciascuna impresa selezionata un lotto commisurato alle esigenze prospettate in sede di richiesta, compatibilmente con le caratteristiche della lottizzazione e delle opere di urbanizzazione.

Art. 7 - Convenzione con gli assegnatari

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n° 865, contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra la società mista e l'assegnatario, sarà stipulata una convenzione con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

La convenzione dovrà precisare:

- La superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte.
- L'ammontare complessivo del corrispettivo per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- I tempi massimi consentiti per la predisposizione dei progetti degli insediamenti, per l'inizio dei lavori e per la loro conclusione, per l'avvio delle attività.
- I criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte dell'assegnatario, nonché gli eventuali parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione.
- L'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi.
- Le garanzie finanziarie richieste per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- I casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza.

servanza degli obblighi in essa contemplati nonché le relative sanzioni.

- Il tempo di validità della convenzione.
- Eventuali altre condizioni ritenute necessarie dalla società mista ai fini di una corretta attuazione e gestione del Piano.

Art. 8 - Progetti degli insediamenti. Titoli autorizzativi.

L'impresa assegnataria è obbligata a recepire nel progetto dell'insediamento i parametri urbanistici e le norme tecniche e costruttive contenute nel capo III del presente elaborato.

La società attuatrice verificherà la conformità del progetto al programma di sviluppo aziendale ed il rispetto degli aspetti tecnico-costruttivi di cui al capo III.

Fatte salve le competenze di enti terzi, e l'acquisizione di eventuali pareri, ove dovuti, il titolo autorizzativo urbanistico sarà rilasciato dal comune nel cui territorio ricade l'insediamento. Le procedure di esame dei progetti edilizi presentati dalle ditte assegnatarie saranno regolate da apposito protocollo d'intesa, al fine di accelerare al massimo i tempi di rilascio dei titoli autorizzativi entro i 60 gg.

Per quanto non espressamente precisato si rimanda allo schema di convenzione allegato, da stipulare con la ditta assegnataria.

CAPO II
NORME RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO
URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 9 - Definizione e descrizione dei parametri edilizi ed urbanistici

L'utilizzazione delle aree comprese nel Piano è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici così definiti:

- *Altezza lorda del piano.* E' la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore.
- *H = Altezza lorda di un edificio.* E' la misura della differenza espressa in metri tra la quota del più basso dei piani di utilizzo esterni circostanti l'edificio e la quota della linea di gronda per gli edifici con copertura piana od a terrazzo, o con copertura inclinata fino al 40%, ovvero con alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40%, anche per una sola falda.
- *S.L.P. = Superficie lorda di pavimento.* E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra, misurate al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, nonché delle scale, dei vani ascensore, dei vani tecnici, dei cavedi, delle chiostrine, dei porticati e delle gallerie anche se di uso pubblico, delle logge, dei ballatoi, dei balconi e delle terrazze.
- *S.c. = Superficie coperta.* E' la somma di tutte le superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi.
- *V.C. = Volume complessivo.* E' la somma dei volumi di ogni piano determinata come prodotto della superficie lorda di pavimento di ogni piano per l'altezza del piano misurata dal pavimento all'estradosso del solaio superiore. Nel caso di solai inclinati si considera la media ponderale delle altezze.
- *S.t. = Superficie territoriale.* E' rappresentata dalla somma di tutte le aree interne al perimetro del Piano.

- *S.f. = Superficie fondiaria.* E' la superficie netta disponibile per la utilizzazione edificatoria per la realizzazione degli insediamenti, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- *S.U.P. = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.* Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - Strade a servizio degli insediamenti
 - Percorsi Pedonali
 - Spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico
 - Spazi occupati da reti fognarie, idriche, telefoniche, di distribuzione dell'energia elettrica, della pubblica illuminazione, del gas, dagli eventuali impianti a servizio delle reti suddette,
 - Spazi per il verde pubblico naturale di arredo ed attrezzato
- *S.U.S. = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.* Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - Attrezzature amministrative e commerciali, servizi di ristoro, servizi consortili, associativi e di formazione professionale, al servizio degli impianti industriali,
 - Aree verdi ed impianti sportivi.
- *R.c. = Rapporto fondiario di copertura.* E' il rapporto percentuale tra la Superficie coperta S.c. e la Superficie fondiaria S.f.
- *U.t. = Indice di utilizzazione territoriale.* E' il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie lorda di pavimento e la Superficie territoriale.
- *U.f. = Indice di utilizzazione fondiaria.* E' il rapporto espresso in mq/mq tra la Superficie lorda di pavimento e la Superficie fondiaria.
- *I.t. = Indice di fabbricabilità territoriale.* E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume degli edifici e la superficie territoriale.
- *I.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria.* E' il rapporto espresso in mc/mq tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria.

Art. 10 - Applicazione parametri urbanistici ed edilizi

I parametri da applicare sono i seguenti:

Lotti per insediamenti produttivi:

R.c. ≤ del massimo consentito dalle norme regionali vigenti per il comune in cui

ricade il lotto

U.f. ≤ 1 mq/mq

S.L.P. Uffici \leq del maggiore valore tra l'8% della S.L.P. totale dell'insediamento e 150 mq

S.L.P. Residenza per custode ≤ 100 mq

H ≤ 14 mt con esclusione degli impianti tecnologici

Distanza dal confine ≥ 5 mt

Distanza tra i fabbricati ≥ 10 mt

Distanza dalle strade ≥ 10 mt

I parametri di cui innanzi definiscono compiutamente ed integralmente le caratteristiche planimetriche e volumetriche di massimo ingombro dei corpi di fabbrica realizzabili su ciascun lotto.

I capannoni ed i corpi annessi (uffici, servizi etc.) saranno realizzati da ciascun assegnatario in funzione del tipo di attività e del relativo lay-out aziendale, nel pieno rispetto dei parametri precedenti.

Attrezzature al servizio dell'area (centro servizi, impianti sportivi):

R.c. \leq del massimo consentito dalle norme regionali vigenti per il comune in cui ricade l'attrezzatura

U.f. ≤ 2 mq/mq

H ≤ 30 mt

I.f. ≤ 4 mc/mq,

Parcheggio 1 mq / 10 mc.

Distanza dal confine ≥ 5 mt

Distanza tra i fabbricati ≥ 10 mt

Distanza dalle strade ≥ 10 mt.

La definizione planimetrica delle aree destinate ad attrezzature e servizi, riportata nella tavola grafica corrispondente, ha valore indicativo ed in ogni caso la realizzazione delle stesse attrezzature è subordinata alla progettazione esecutiva nel rispetto di tutti i parametri sopraindicati.

Art. 11 - Interventi sul patrimonio edilizio residenziale preesistente.

Gli interventi edilizi consentiti sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia a parità di superficie lorda di pavimento e di volume.

E' ammessa la prosecuzione di tutte le attività in atto sulla base di destinazioni d'uso legittimamente assentite, fatte salve norme di legge più restrittive.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, legittimamente assentiti, ad attività di commercio, di servizio e di artigianato.

Per i suddetti fabbricati è consentito l'ampliamento nei limiti dei parametri fissati agli articoli precedenti, assumendo come lotto di riferimento il lotto di proprietà, e con esclusione di qualsiasi incremento per superfici residenziali.

Gli interventi sul patrimonio edilizio preesistente, escluso dai lotti e dalle altre zone di intervento del P.I.P., non saranno soggetti al preventivo esame della società attuatrice, bensì saranno valutati ed autorizzati, ove previsto, dai singoli comuni competenti.

Saranno di competenza anche della società attuatrice, le autorizzazioni per l'allacciamento ai sottoservizi ed alle reti realizzate per l'urbanizzazione del P.I.P..

Art. 12 - Interventi sul patrimonio edilizio industriale, artigianale e di servizi di nuova edificazione e preesistente

Gli interventi edilizi consentiti sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie e di volume e gli ampliamenti nei limiti dei parametri fissati agli articoli precedenti.

E' ammessa la prosecuzione di tutte le attività in atto sulla base di destinazioni d'uso legittimamente assentite, fatte salve norme di legge più restrittive.

CAPO III

DISCIPLINA TECNICO-COSTRUTTIVA DEI NUOVI INSEDIAMENTI

Art. 13 - Finalità.

La disciplina di cui al presente capo fornisce indicazioni e prescrizioni per le opere da realizzare a cura degli *assegnatari dei lotti*, con lo scopo di uniformare gli interventi e di perseguire la qualità del costruito, inteso come insieme di edifici, manufatti e spazi aperti.

Art. 14 - Sostenibilità ambientale e caratteristiche degli insediamenti.

Indirizzi generali

Le tecniche costruttive adottate e gli impianti produttivi installati dovranno essere basati sulle tecnologie più avanzate, con l'obiettivo di ridurre al minimo l'impatto ambientale.

I cicli di processo introdotti, dovranno, nei limiti imposti dalle attuali conoscenze tecniche, limitare gli sprechi delle risorse naturali e favorire l'utilizzo di risorse meno pregiate per gli usi compatibili.

Ogni intervento, edificatorio e non, dovrà essere realizzato in modo da mitigare l'impatto dell'intervento stesso, rispetto al tessuto urbano esistente e al contesto paesaggistico preesistente. Si dovrà rendere l'intervento ampiamente contestualizzato col paesaggio circostante.

In tutti i lotti dovranno essere previste ampie aree polmone sistemate a verde con essenze arboree locali, in modo da realizzare una vera e propria fascia di protezione. Nei lotti perimetrali è obbligatoria la sistemazione a verde lungo il confine del P.I.P. per una profondità di almeno m. 10 ¹.

L'impermeabilizzazione dei suoli dovrà essere contenuta in relazione alle reali necessità aziendali, ed in ogni caso dovranno essere rispettati i limiti fissati dalle presenti norme.

L'impermeabilizzazione delle superfici esterne, dovrà essere esclusa ogniqual-

¹ Comma modificato in base alla prescrizione di cui al parere favorevole del C.T.R. espresso con voto del 20/03/2003 n. 1370

volta sia possibile adottare, nel rispetto delle leggi, anche soluzioni che garantiscano la permeabilità delle stesse.

Particolare attenzione dovrà essere prestata nella progettazione e realizzazione dei sistemi di adduzione ed utilizzo delle risorse idriche pregiate e dei relativi sistemi di scarico e trattamento.

Si dovrà puntare, ove possibile, all'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili, e quindi all'utilizzo plurimo delle stesse.

L'intero sistema rifiuti dovrà essere basato su un ciclo nel quale risultino prevalenti la differenziazione ed il riciclaggio rispetto all'avviamento alla discarica o alla termodistruzione.

La progettazione edilizia ed impiantistica dovrà essere particolarmente curata ai fini di un contenimento generalizzato dei consumi energetici sia nel ciclo produttivo sia per gli usi civili. In particolare i progettisti dovranno attenersi alle Linee guida per l'uso efficiente dell'energia contenute nel *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno*. Resta salvo, ovviamente, il rispetto della legge 10/91 e delle relative norme regolamentari.

Art. 15 - Modalità di attuazione della disciplina.

L'attuazione del Piano sarà demandata alla società mista partecipata dai comuni interessati. Per le modalità, i tempi di attuazione degli interventi e quant'altro non specificato nel dettaglio dalla disciplina in esame si rimanda al bando ed alla convenzione per la cessione dei lotti.

Art. 16 - Elaborati Progettuali.

Ferme restando tutte le normative legislative e tecniche in vigore, comunitarie, nazionali e regionali, e la possibilità di richiedere integrazioni, il *contenuto minimo* della proposta progettuale da presentare da parte degli assegnatari dovrà essere costituito dagli elaborati di cui all'elenco seguente:

- a. Relazione generale illustrativa con indicazione dei dati tecnici di progetto, dei materiali impiegati, dei calcoli di verifica delle superfici coperte e dei rapporti conseguenti, con riferimento ai parametri urbanistici, edilizi e costruttivi di cui alle presenti norme di attuazione

- b. Planimetria d'insieme aggiornata in scala 1:500
- c. Piante quotate di tutti i piani, con destinazioni d'uso di tutti i locali, in scala 1:100
- d. Lay-out in scala 1:100
- e. Tutti i prospetti esterni con riproduzione dei colori dei materiali ed indicazione degli stessi
- f. Almeno due sezioni quotate in scala adeguata, lungo le linee più significative, riportanti i profili longitudinali e trasversali del piano di sistemazione con le relative quote "al finito", rispetto al piano stradale.
- g. Planimetria della sistemazione esterna, in scala 1:200, con chiara indicazione delle diverse destinazioni con particolare riferimento ai parcheggi, alle sistemazioni a verde e alle alberature, alle recinzioni, e quant'altro possa occorre al fine di chiarire esaurientemente il rapporto tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico o privato.
- h. Particolari costruttivi degli elementi salienti in scala adeguata, di cui uno relativo alle recinzioni.
- i. Assonometria e/o prospettiva generale dell'intero lotto in scala adeguata
- j. Planimetria della rete fognaria
- k. Relazione tecnica dettagliata con particolare riferimento:
 - al ciclo produttivo;
 - agli aspetti ambientali;
 - ai sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera;
 - all'impatto acustico;
 - al trattamento e al ciclo delle acque;
 - agli scarichi di acque reflue urbane e meteoriche;
 - alle modalità di recupero e riutilizzo delle acque;
 - al ciclo dei rifiuti, al loro smaltimento, riutilizzo, riciclo e recupero

Per ciascuno degli aspetti evidenziati dovranno essere indicati i principali parametri numerici, adeguatamente descritti, con l'indicazione dei dimensionamenti eseguiti.

Art. 17 - Accesso ai lotti

In fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno predisposti due accessi per ogni lotto. Sarà possibile modificare i suddetti accessi da parte del concessionario nel caso di documentate esigenze.

Art. 18 - Coperture

Le coperture di tutte le strutture dovranno essere contenute entro i pannelli o le murature di tamponamento, dovranno avere forma piana o a shed. Non sono ammesse coperture a volta, semicircolari o similari.

Le coperture dovranno essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convoglieranno le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete fognaria interna delle acque bianche. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Le coperture piane a lastrico solare o a terrazzo, potranno essere rivestite con pavimentazioni in pietra, graniglie, piastrelle di calcestruzzo precolorato, di gres o maiolicate o impermeabilizzate con manti bituminosi neri, non colorati o argentati.

Nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame o di alluminio o di acciaio pre-verniciati, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

Art. 19 - Volumi tecnici ed impianti tecnologici

Eventuali volumi tecnici resi necessari da attrezzature tecnologiche pertinenti al processo produttivo (silos, ciminiere, bocche di aerazione, scambiatori di calore, ecc.) e situati, totalmente o in parte, al di fuori della sagoma del volume edilizio, devono essere progettati in maniera da ricercare la massima integrazione con lo stesso volume.

A tal fine è vietato far sporgere o posizionare i volumi tecnici esternamente alla sagoma dell'edificio lungo il fronte stradale principale; è consentita l'installazione di volumi tecnici sporgenti oltre la sagoma dell'edificio solo sul retro o in copertura. Nei casi in cui risulti indispensabile realizzarli in copertura dovranno comunque essere accorpati in locali arretrati rispetto alle facciate di almeno 2,40 m e dell'altezza minima indispensabili per contenerli, comunque non superiore a 2,40 m.

Gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori, impianti di ricezione segnali audiovisivi, etc., dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture delle costruzioni.

Dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone, grillages, o siepi e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto visivo del manufatto.

Art. 20 - Pensiline per ricovero automezzi, motocicli e cicli

Non è ammessa la realizzazione di pensiline lungo il fronte/i stradale/i dell'edificio e lungo le aree pubbliche (strade, verde pubblico, attrezzature secondarie).

Eventuali pensiline per il ricovero di automezzi, motocicli e cicli, costituite da un unico elemento di sostegno centrale o laterale, con copertura avente il lato minore non superiore a m. 5,00 saranno ammesse nel limite massimo del 5 % della superficie coperta effettiva che si andrà a realizzare nel lotto, oltre al limite del rapporto massimo di copertura, e dovranno essere realizzate lungo i confini di proprietà con l'esclusione di aree pubbliche.

Art. 21 - Recinzioni

Le aree private possono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, nonché di elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a mt 1,20, tutti gli altri elementi costituiti da siepi, cancellate, ringhiere ecc. non potranno avere altezza superiore a mt 1,60. Di talché le recinzioni non potranno superare complessivamente l'altezza di mt 2,80. Potranno essere realizzati muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a mt

2,50 quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza.

Art. 22 - Edificazione sui confini e sui fronti stradali

Sui confini dei lotti sono ammessi unicamente i manufatti necessari al controllo degli accessi (portineria), quelli che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ente erogatore dell'energia elettrica.

Art. 23 - Caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici industriali

Gli edifici dovranno presentare linee semplici e gradevoli, tali da inserirsi armonicamente nel contesto urbano. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza dovranno avere caratteristiche improntate al rispetto ambientale, alla sicurezza, all'estetica, al decoro, ed all'igiene, e tali da poter garantire il mantenimento di tali requisiti anche nel tempo.

Le strutture portanti potranno essere in c.a. o in acciaio, le chiusure perimetrali saranno in pannelli di c.a.p. o in muratura. Non sono ammesse chiusure con pannelli metallici o in materiale plastico.

Tutte le opere dovranno essere completamente rifinite e non sono ammessi ferri d'attesa o opere prive di tinteggiatura e verniciatura. I pannelli in c.a.p. e le strutture in calcestruzzo a faccia-vista dovranno essere trattati, comunque, non essendo consentito di lasciare a vista il calcestruzzo allo stato rustico. Le chiusure in muratura dovranno, invece, essere regolarmente intonacate e tinteggiate, se richiesto dal tipo di intonaco.

Sulle pareti esterne dei corpi di fabbrica, è vietato sistemare a vista tubazioni o canalizzazioni in genere (tubi di scarico dei servizi igienici, canne di ventilazione, tubazioni dell'acqua e del gas, cavi telefonici ed elettrici, etc.), se non in appositi incassi o cavedi opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

I contatori per l'erogazione di gas, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico dovranno essere dislocati in nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato o dall'esterno della proprietà, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti da parte degli enti interessati. Dette nicchie, indicate nei progetti allegati

ti alle domande di concessione, dovranno essere opportunamente occultate (sportelli del colore della facciata o per accogliere un intonachino identico a quello di facciata; su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata).

Art. 24 - Tinteggiature e Verniciature

Per le tinteggiature si farà prevalentemente riferimento ai colori ricorrenti nell'ambiente ed in particolare nelle diverse intensità ai colori del bianco, del grigio, del sabbia, del nocciola, del giallo paglierino, del rosa antico, del salmone e del terra di Siena chiaro, del rosso mattone, con esclusione dei colori blu e verde.

Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno, oltre agli stessi colori delle facciate, anche il nero, i grigi scuri ed il marrone.

Art. 25 - Pavimentazioni

In generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza andranno curate nel disegno e nei colori.

Solo per le zone carrabili è consentita la pavimentazione con asfalti. Le pavimentazioni di tipo industriale devono essere limitate alle zone effettivamente adibite ad attività produttiva. Per le altre zone, devono essere

Le soglie degli accessi carrai dovranno essere sistemate in modo tale che l'acqua dei piazzali non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti non debba essere abbassato in corrispondenza degli ingressi medesimi.

Art. 26 - Parcheggi

L'area da destinare a parcheggi dovrà essere non inferiore al 10% della superficie del lotto.

Almeno 1/3 dei posti auto complessivi, deve essere a disposizione degli utenti esterni e posizionato in zona facilmente accessibile dalla strada.

Almeno un posto auto, ogni 10 dei posti auto per utenti interni, deve essere riservato ad utenti disabili portatori di handicap, con minimo un posto auto. Lo stesso dicasi per gli utenti esterni.

Per la pavimentazione dei parcheggi, saranno utilizzate soluzioni tecnologiche che diano un elevato grado di permeabilità.

All'interno della recinzione, nello spazio compreso tra la parte edificata dell'edificio industriale e la stessa recinzione, devono essere lasciate aree libere di disimpegno commisurate all'attività e all'estensione dell'azienda. Queste aree dovranno consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti, ed il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico, per le quali non dovrà mai essere previsto l'utilizzo della sede stradale.

Art. 27 - Misure specifiche per il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la sistemazione delle aree esterne.

1. Le aree esterne ai corpi di fabbrica, industriali e non (portineria, residenza custode, impianti tecnici, etc.), dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano una superficie impermeabile complessiva dell'insediamento, comprensiva dei fabbricati, non superiore al 75% dell'intera superficie del lotto.

Gli scarichi di acque meteoriche provenienti dalle coperture, dei fabbricati industriali e di quelli civili, convogliate in reti fognarie separate, ove le suddette coperture non possano dar luogo a contaminazione, dovranno essere immesse sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo.

Per gli scarichi di acque provenienti dai piazzali e dalle altre aree esterne impermeabili non edificate, convogliate in reti fognarie separate, sarà consentito lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, secondo le disposizioni delle attuali normative vigenti, fatte salve le successive norme qui indicate sul recupero ed il riutilizzo. In ogni caso dovrà essere assicurato il funzionamento della rete di riutilizzo delle acque realizzata nell'area industriale.

Onde limitare il rischio di dilavamento, dalle superfici impermeabili scoperte, di sostanze pericolose o di sostanze che possano creare pregiudizio per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'attuale normativa vigente, è richiesto che le acque di prima pioggia, quelle di lavaggio delle aree esterne impermeabili e quelle in ogni caso contaminate, siano convogliate ed opportunamente trattate in impianti di depurazione, prima dello scarico, qualunque esso sia.

Sulla base dei commi precedenti, nel caso in cui venga utilizzato il massimo

consentito del rapporto di copertura, pari al 40% della superficie del lotto, la quantità di acque bianche conferita alla rete fognaria delle acque bianche, sarà inferiore a quella proveniente dal 35% dell'intera superficie del lotto. Parte di quest'acqua verrà recuperata e riutilizzata all'interno dei singoli lotti secondo le indicazioni del successivo art. 30.

E' vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche, nelle acque sotterranee e nel sottosuolo.

In ogni caso, dovranno essere rispettate le norme del **D. Lgs. 152/99** e successive modifiche ed integrazioni, ai fini del convogliamento e dello smaltimento delle acque di prima pioggia, delle acque di dilavamento e delle acque di lavaggio dei piazzali, sia sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, sia nella rete fognaria separata.

Le superfici non occupate da fabbricati, impianti tecnologici, aree di sosta, manovra e deposito, devono essere sistemate a verde, inerbate e piantumate. La superficie a verde non potrà essere inferiore all'8 % della superficie del lotto e con almeno un'essenza di alto o medio fusto ogni 40 mq di superficie a verde.

Le aree a verde devono essere adeguatamente attrezzate ed arredate utilizzando essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano. L'inserimento di alberature deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza, specie per quanto attiene l'irrigazione naturale dell'apparato radicale.

Art. 28 - Utilizzo delle risorse idriche

L'utilizzo dell'acqua pregiata dalla rete idrica di adduzione deve essere limitato.

E' obbligatoria l'adozione di provvedimenti idonei per l'eliminazione degli sprechi e la riduzione dei consumi.

Occorre favorire il risparmio idrico, con metodi e tecniche appropriate.

Occorre favorire ed incentivare il recupero ed il riutilizzo, anche mediante l'utilizzazione delle migliori tecniche disponibili e delle indicazioni contenute nelle presenti norme tecniche.

Art. 29 - Scarichi delle acque reflue urbane ed allacciamenti fognari

Gli scarichi delle acque reflue urbane, civili ed industriali, dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia di "*Tutela delle acque dall'inquinamento*" se-

condo quanto stabilito dal Testo Unico sulle acque - **D. Lgs. 152/99** - e ss.mm.ii..

Fermo restando il rispetto delle norme e dei limiti per legge inderogabili, ai sensi dell'art. 33 del D. Lgs. 152/99 e s.m.i. gli scarichi delle acque reflue industriali nelle reti fognarie saranno sottoposti alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari ed ai valori-limite adottati dal gestore del servizio idrico integrato e approvati dall'amministrazione pubblica responsabile in base alla caratteristiche dell'impianto ed in modo che sia assicurato il rispetto della disciplina degli scarichi di acque reflue urbane definita ai sensi dell'art. 28, primo e secondo comma, del già richiamato D. Lgs. 152/99.

Gli allacciamenti saranno separati con due recapiti, uno per le acque bianche ed uno per i reflui urbani, civili ed industriali.

I reflui urbani, provenienti dai servizi, dagli uffici, dal ciclo produttivo, etc., dovranno essere preventivamente trattati, in opportuno impianto di depurazione, prima dello scarico nel collettore acque nere.

In corrispondenza di ogni lotto saranno predisposte, nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, due spechi già allacciati alla doppia rete fognaria stradale dell'area industriale. In corrispondenza dei suddetti innesti saranno previsti due pozzetti di innesto di dimensioni adeguate ed uguale per tutti i lotti.

All'interno dell'insediamento produttivo dovranno essere realizzate due reti di scarico, così distinte:

Rete acque bianche (per le acque di prima pioggia, per quelle di dilavamento e per le acque di lavaggio dei piazzali) da immettere nel collettore acque bianche dell'area industriale.

Rete acque reflue urbane, civili ed industriali, e di riutilizzo (provenienti dai servizi, dagli uffici, dal ciclo produttivo, e dal riutilizzo) da immettere nel collettore acque nere dell'area industriale.

Qualora nell'ambito dell'insediamento industriale siano previste superfici che per le loro caratteristiche siano in grado, anche potenzialmente, di provocare lo scolo di liquidi inquinanti dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie per impedire la dispersione nel sottosuolo o il convogliamento diretto nelle reti fognarie.

Sono fatte salve le competenze degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni in materia.

Art. 30 - Riciclo e riutilizzo delle acque

A prescindere dall'attivazione della fornitura di *acque di riutilizzo*, mediante la *rete idrica duale* appositamente realizzata nell'area industriale, occorrerà adottare una *rete duale interna al singolo lotto industriale*: una per le *acque potabili pregiate*, per gli usi alimentari e civili, l'altra per le *acque di riutilizzo*, meno pregiate, per gli usi compatibili (scarichi w.c., cicli di processo non alimentari, antincendio, lavaggio aree esterne, etc.).

All'interno di ogni singolo lotto, le acque meteoriche, di prima pioggia e di dilavamento, e quelle di lavaggio dei piazzali, verranno recuperate e riutilizzate nella misura del 100% delle acque di prima pioggia trattate, corrispondenti ai primi 5 mm di pioggia caduti sul totale della superficie impermeabile. Le altre acque dovranno essere immesse nella rete fognaria delle acque bianche.

Dovranno essere adottati, nella realizzazione degli impianti tecnologici, tutti gli accorgimenti e le tecnologie necessarie per una riduzione del consumo delle *acque pregiate*, favorendo l'utilizzo plurimo delle *acque recuperate*.

Le modalità di recupero e riutilizzo delle acque dovranno essere adeguatamente descritte e dimensionate nella relazione tecnica dettagliata di cui alla lettera k) del comma 1 dell'art. 16 delle presenti norme.

Art. 31 - Riserva per servitù

E' riservata alla società attuatrice dell'intervento la possibilità di costituire a favore suo o di terzi, in qualsiasi momento, servitù nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, per acquedotti, gasdotti, fognature, elettrodotti, linee telefoniche, di comunicazione in genere, etc..

L'eventuale installazione delle reti ed impianti di cui al precedente comma, non darà diritto, all'assegnatario del lotto industriale, a percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna.