

Dott. Arch. Silvio Tempestini.

Via Rocca 3, Santa Maria a Monte.

Studio in Pontedera, via Valtriani 17, tel. 0587/54.310, fax. 0587/21.19.79

E-Mail: silviotempestiniarch@tin.it

**COMUNE DI PALAIA
(PROVINCIA DI PISA)**

UFFICIO TECNICO

PIP(secondo comparto) in località Montanelli
con contestuale variante al Piano Regolatore
Generale e ripermimetrazione dell'area del primo
comparto, ai sensi dell'art.40, comma 2, lettera
D, della Legge 5/95.

Relazione generale e Norme Tecniche di Attuazione

Progettista:
Silvio Tempestini Architetto

Data: luglio 2001

Normativa Tecnica di Attuazione

CAPITOLO 1: GENERALITA'

Articolo 1: Elementi costitutivi del Piano Attuativo di esecuzione della zona PIP -secondo comparto-, con contestuale variante al PRG.

Sono elementi costitutivi del Piano per gli Insediamenti Produttivi, gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

***La** presente Relazione Tecnica Generale, con inquadramento urbanistico.

Tav.0: pianta di PRG (scala 1/500).

Tav.1: pianta stato attuale della zona consolidata PIP e della zona di PIP secondo comparto (scala 1/500).

Tav.2: pianta stato di progetto del PIP secondo comparto -quotato- (scala 1/500).

Tav.3: pianta stato di progetto, dati urbanistici e verifiche (scala 1/500).

Tav.4: pianta stato di sovrapposto (scala 1/500).

Tav.5: pianta, stato di progetto delle infrastrutture (scala 1/500).

Tav.5a: illuminazione

Tav.5b: acquedotto

Tav.5c: gas

Tav.5e: telecom

Tav.5f: smaltimento liquami

Tav.6: sezioni, stato di progetto (scala 1/200 e 1/50).

***E**stratto della tavola di pericolosità geologica.

***E**stratto della tavola di fattibilità geologica.

RELAZIONE TECNICA GENERALE DEL PIP (SECONDO COMPARTO)

L'area destinata alla progettazione urbanistica ed alla successiva realizzazione del *secondo comparto del PIP*, in località Montanelli, in prossimità della strada provinciale delle Colline per Legoli, fuori dal centro abitato di Forcoli, è relativa ad una nuova superficie, posta in adiacenza a quella già adibita alla realizzazione del PIP primo comparto, quasi del tutto completato.

Questo nuovo intervento per zone a destinazione d'uso produttivo (D), avrà la caratteristica di impiantare edifici a spiccato carattere produttivo, artigianale, commerciale ed anche terziario di piccola e media entità, poiché ci troviamo in una comunità attiva dal punto di vista produttivo- commerciale, ma inserita in un'ampia zona di pianura, a spiccata caratteristica agricola, molto prossima ad un sistema collinare tipicamente toscano, con importanti vincoli paesaggistici, ricco d'emergenze architettoniche storiche e borghi medievali.

La motivazione per la quale l'attuale Amministrazione Comunale di Palaia intende ampliare la zona PIP, realizzando il secondo comparto è stata dettata da una incessante richiesta di aree urbanistiche D, da parte d'aziende locali esistenti e nuove, le quali intendono intraprendere delle future attività produttive o ampliare la produzione o renderla più efficace.

Tale zona preposta per la collocazione del secondo comparto del PIP era già stata prevista nel PRG, oggi vi sono le condizioni reali e produttive-commerciali perché questa zona sia trasformata a tale scopo, inoltre, per il completamento di quella già esistente, infine, l'area complessiva, che comprende sia il primo comparto (in fase di saturazione), sia il nuovo secondo comparto ancora da realizzare, è l'unica in tutto il territorio comunale.

La nuova progettazione del PIP secondo comparto

Il nuovo PIP (secondo comparto), a variante e completamento dell'esistente (primo comparto), sarà realizzato con un nuovo intervento urbanistico, in un area di Mq 19.046, in cui verranno frazionati complessivamente 8 nuovi lotti di varia superficie edificatoria (comunque non inferiore a Mq 1000).

Di tali lotti, i numeri 1,2,3, fanno parte della progettazione nuova del PIP secondo lotto, i lotti 24, 25, insieme all'area di verde a chiusura posta sul lato ovest, costituiscono la variante al PRG; i lotti 21,22,23, sono stati inseriti in variante al PIP primo comparto.

In questa nuova progettazione, saranno previste e realizzate due fasce di rispetto destinate a verde pubblico attrezzato, una sul lato est, lungo la strada Provinciale, l'altra sul lato opposto(ovest) della zona PIP, a chiusura e determinazione dell'area produttiva, inoltre, strade di distribuzione interna e aree a parcheggio (urbanizzazione primaria).

La nuova progettazione in variante al PRG ed al primo comparto PIP

L'intervento progettuale più sostanziale, da realizzare in questo nuovo secondo comparto PIP, è la nuova ripermimetrazione in variante allo strumento urbanistico previsto ed adottato per quella zona, inoltre, il cambio di destinazione urbanistica di una parte dell'area già inserita nel primo comparto (da verde pubblico ad area edificabile).

All'interno del progetto urbanistico generale del secondo comparto, la variante sensibile, **consiste nella creazione di**

cinque (5) nuovi lotti di dimensioni contenute (lotti nn° 21,22,23,24,25), al posto di una fascia originariamente destinata a verde pubblico (disegnata a forma di L rovesciata), situata nella zona ovest del previsto nuovo insediamento produttivo, ossia a chiusura del primo comparto verso sud ed a chiusura del secondo comparto verso ovest.

Complessivamente, la superficie edificatoria del nuovo progetto è pari a MQ 11.676, in quest'area è stata inserita una superficie in oggetto di variante o trasformazione, rispetto allo strumento urbanistico vigente (A) e rispetto al primo comparto (B), pari a Mq 5.723.

La sopra detta superficie edificabile in variante, deve essere ulteriormente distinta in due diversi interventi urbanistici ben diversi:

A) i lotti nn°24,25, costituiscono la variante contestuale al PRG (riperimetrazione dello stesso), in quanto occuperanno un'area destinata originariamente al verde pubblico, i due lotti hanno un'area complessiva di MQ 2.353, la quale risulta essere inferiore alla fascia di verde, pari a Mq 2.424, prevista in quella zona, nel progetto di PIP, dallo strumento urbanistico vigente, tale fascia di verde non è stata eliminata ma traslata verso il primo comparto (direzione ovest).

Questa trasformazione, rispetto al PRG vigente, è stata causata da un ampio soddisfacimento degli standard urbanistici previsti nella nuova zona di PIP, dove il verde in progetto è abbondantemente sufficiente, per cui, si è ritenuto opportuno realizzare due nuovi lotti edificabili e traslare la fascia di verde in altra posizione, più consona, dal punto di vista dell'intervento urbanistico (vedi tavola n°2).

B) La seconda trasformazione urbanistica, identificata con la creazione di tre nuovi lotti nn° 21,22,23 (la quale costituisce una variante del primo comparto, a favore di un aumento di superficie edificabile), porta ad un notevole vantaggio della capacità edificatoria di tutto il nuovo comparto, oggetto di nuova progettazione.

Questa seconda variante, è stata determinata dalla volumetria residua edificatoria, ereditata dal primo comparto, ormai già quasi del tutto realizzato e saturo. Inoltre, dalla quantità più che sufficiente, di tutti gli standard urbanistici e degli spazi pubblici dell'intera area destinata al PIP (primo e secondo comparto), rispetto ai parametri stabiliti ai sensi della legge urbanistica e previsti in questa zona specifica.

La superficie complessiva dei tre nuovi lotti è pari a MQ 3.370, essi sono stati progettati su di un terreno inizialmente adibito a verde (appartenente al primo comparto) ma, dato che, il verde è abbondantemente soddisfatto per l'intero PIP, si è ritenuto opportuno aumentare la capacità edificatoria dell'insediamento a carattere produttivo creando tre nuovi lotti, in cui si potesse sfruttare il volume residuo pari a MC 17.684, ereditato dal primo comparto.

I tre nuovi lotti nn° 21,22,23, hanno una potenziale volumetria edificatoria uguale a MC 10.110, quindi molto al di

sotto del volume edificatorio residuo del primo comparto (vedi tavola n°2).

Conclusione sulla nuova progettazione

Riassumendo, le varianti A e B sopra descritte, soddisfano ampiamente tutti i parametri imposti dal PRG e dalle NTA e dal R.E. relative alla specifica zona PIP, quindi, sono giustificate dai calcoli applicati alle superfici ed alle volumetrie residue.

Naturalmente, in questa nuova progettazione con contestuale variante al piano, gli standard urbanistici e tutti i parametri stabiliti con lo strumento urbanistico vigente, il verde e gli spazi adibiti ad urbanizzazione primaria progettati nel nuovo comparto, sono comunque soddisfatti abbondantemente, rispetto agli indici minimi, per cui, la creazione di ulteriori zone a verde o di parcheggio risulterebbero esuberanti, per l'Amministrazione Comunale, in costi di realizzazione e di gestione nel tempo; tali aree, sono così state destinate ad essere edificate, per consentire una maggiore capacità produttiva della zona. Infine, per aumentare il ritorno economico nel bilancio dell'Amministrazione Pubblica.

Infine, possiamo affermare che il progetto in variante, è stato una scelta conseguente finalizzata all'utilizzazione della volumetria in eccesso, ereditata dal primo comparto e determinato dall'inutilità di creare ulteriori aree, destinate a verde pubblico e conseguentemente dall'abbattimento dei costi manutentivi da parte dell'Amministrazione Comunale per l'area stessa (vedi tavola n°3).

Luglio 2001

Il progettista
Dott. Arch. Silvio Tempestini

Articolo 2: Contenuto ed efficacia del Piano.

La presente variante al Piano per gli insediamenti produttivi, è relativa all'area situata in località Montanelli ed è di tipo D, destinata, nel vigente Strumento Urbanistico, a zona adatta per un insediamento di tipo industriale, artigianale, commerciale e terziario (destinazioni d'uso non nocive agli effetti igienici ed ambientali), misto ad abitazione nel piano superiore dei fabbricati stessi, limitatamente al personale di custodia.

Il presente progetto, sia grafico che scritto, ha valore ed efficacia di Piano Particolareggiato d'esecuzione ai sensi della Legge Urbanistica n°1150 del 1942 **ed ha validità decennale.**

Articolo 3: Rapporti con gli strumenti urbanistici generali.

Le indicazioni, relative agli insediamenti produttivi, previste in questa nuova progettazione del PIP secondo comparto con specifica variante di Piano, sono conformi a quanto contemplato nel vigente strumento urbanistico generale (PRG) del Comune di Palaia. Per l'attuazione del Piano in oggetto, oltre alle presenti normative e per quanto da esse non specificato, valgono le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Articolo 4: Strumenti di attuazione.

Il terreno in oggetto, in cui si realizzerà il secondo comparto del PIP, è già a disposizione dell'Amministrazione Comunale. Il Comune di Palaia si è già dotato di Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano, sia della parte già realizzata, sia per quella in oggetto di variante; inoltre, ha già schemi di convenzione tipo per la cessione dei lotti agli imprenditori assegnatari.

Allo scopo, risulta costituita una commissione per l'esame delle richieste d'assegnazione dei lotti, posti a bando di assegnazione.

Nei limiti previsti dell'articolo 27 della Legge n°865/71 e con le priorità prescritte, i lotti fabbricabili disponibili sia nell'area consolidata, sia in quella di variante (secondo comparto), saranno assegnati in diritto di proprietà, ai sensi della L.N.662/96.

Articolo 5: Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti produttivi, saranno realizzate dal Comune sulla base del progetto esecutivo, già elaborato dall'UTC ed approvato con DGM del 26/09/2000, redatto in conformità delle previsioni di Piano.

E' ammessa la realizzazione diretta delle opere d'urbanizzazione primaria da parte dei privati su specifica e motivata autorizzazione del Consiglio Comunale.

In tal caso, dovrà essere predisposta una convenzione urbanistica, previa quantificazione degli oneri d'urbanizzazione primaria dovuti, oggetto di realizzazione diretta d'opere a scomputo degli oneri dovuti.

Articolo 6: Richieste d'insediamento nelle aree di piano.

Alle imprese, a cui sarà consentito l'insediamento nelle aree di piano (sia dello stato consolidato, sia dello stato di Variante) saranno assegnati lotti aventi la superficie commisurata alle loro esigenze.

A tale scopo, i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate ed i programmi presentati dalle imprese.

Le attività commerciali o industriali o artigianali che vorranno insediarsi in tale aree di piano, saranno tenute ad allegare alla richiesta di assegnazione, tutti gli elementi atti ad individuare la superficie del lotto confacente alle previsioni di attività e di sviluppo della stessa.

Articolo 7: Convenzione tra il Comune ed assegnatari.

Ai sensi dell'art.27 delle Legge n°865/1971, contestualmente all'atto di trasferimento dell'area, tra il Comune e l'assegnatario, verrà stipulata una convenzione, tramite atto pubblico, con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario, la regolamentazione di uso e le sanzioni per la loro inosservanza. Tale convenzione, sarà specificata dall'Ufficio (o dal funzionario) Comunale preposto, al momento dell'attuazione della stessa tra l'Ente Pubblico ed il privato.(vedi Regolamento di C.C. n°66/2000)

CAPITOLO 2: NORME RELATIVE ALL'USO URBANISTICO ED EDILIZIO

Articolo 8: Parametri disciplinanti gli interventi.

I parametri sono così definiti:

A)Unità minime d'intervento (lotti edificabili).

Rappresentano le unità urbanistiche minime attraverso i quali viene data attuazione pratica al PIP secondo comparto ed in variante al PRG ed al primo comparto. Secondo quanto prescritto nelle NTA dello strumento urbanistico comunale vigente e nel Regolamento per gli insediamenti produttivi, in allegato alla Delibera di C.C n° 66/2000, i lotti devono avere una superficie non inferiore a 1000 mq (mille metri quadri).

Per quanto riguarda tutti gli altri parametri, relativi ai lotti ed alle costruzioni su di essi, si rimanda al testo del Regolamento per il Piano degli insediamenti produttivi, redatto in data 26/09/2000, dal Comune di Palaia, in allegato alla delibera sopra detta.

Le capacità edificatorie dei lotti dovranno essere esaurite nella quantità minima pari al 25%.

La permeabilità dei suoli, all'interno d'ogni singolo lotto edificabile, sarà assicurata, in base alle norme dettate dal DGRT n° 230/94, ossia, la pavimentazione, comunque sia realizzata, lascerà libera una superficie permeabile dell'intero lotto su cui insisterà il capannone, **maggiore del 25% della sua complessiva superficie**. Nel caso in cui la superficie del lotto sia totalmente pavimentata, sarà obbligatorio realizzare una pavimentazione posata su un sub strato permeabile.

Il Comune potrà concedere deroghe rispetto al minimo solo per comprovate ragioni di carattere tecnico o in esecuzione di specifiche disposizioni di legge.

B)Intervento edilizio sui lotti edificabili.

Norme generali

1)Il progetto dovrà essere complessivo. L'intervento edilizio sarà autorizzato dal Comune attraverso il rilascio di apposita Concessione Edificatoria all'assegnatario, **della validità d'anni tre**, per la realizzazione delle opere previste dal progetto esecutivo.

2)I capannoni dovranno essere realizzati nel rispetto del R.E.C. e delle normative regionali e nazionali. Gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno essere idonei e soddisfare i requisiti di sicurezza imposti dalle vigenti normative antinfortunistiche, di prevenzione incendi e di sicurezza per la salute sui posti di lavoro. Si dovrà osservare le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla Legge Nazionale n°13/89.

Nel caso in cui, su di un lotto, sia prevista la realizzazione di più unità aziendali, sarà consentito la realizzazione di un unico fabbricato con unico planivolumetrico, all'interno del quale, potranno essere suddivise diverse imprese o produzioni. Nel caso in cui, si presenti una situazione del genere, l'ingresso al lotto sarà unico e nelle dimensioni previste dal progetto e sarà a comune.

3)Verrà permessa la costruzione di una sola unità abitativa a servizio dell'azienda, avente una superficie utile (Su) non superiore a mq 150, con ingresso indipendente e dislocata in modo da non essere raggiunta da eventuali scarichi atmosferici della produzione, anche se depurati. Tali fabbricati, uso civile abitazione, dovranno avere un'altezza massima non superiore ai ml 10,00, cioè rientrare nella massima altezza di piano, inoltre, dovranno essere in linea con il resto dell'ingombro volumetrico destinato alla produzione, ossia, il volume destinato all'abitazione non dovrà sovrastare il volume destinato alla produzione ma essere contiguo ad esso.

4)Limitatamente ad insediamenti a carattere commerciale, sono ammessi locali ad uso foresteria con servizi igienici idonei.

5)I fabbricati del futuro PIP (secondo comparto, variante al PRG e variante al PIP primo comparto), dovranno essere progettati ed eseguiti tenendo presente che tutti i prospetti hanno uguale

importanza estetica e quindi degni delle stesse finiture del prospetto principale, così che si possa realizzare, in questa zona di PIP, un equilibrio ambientale ed architettonico, in modo che, tutto il comparto sia leggibile architettonicamente in maniera uniforme.

6)I fabbricati possono essere realizzati con tecnologie tradizionali ed innovative (strutture portanti in elementi prefabbricati o in C.A. o in acciaio, coperture in elementi prefabbricati o coperture metalliche), le finiture esterne possono essere intonacate e tinteggiate oppure di materiale da tamponamento a faccia vista sia naturale (pietre), sia artificiale come cotto o pareti ventilate o in metallo (alluminio, rame, zinco) o in legno lamellare, o altri materiale tecnologicamente avanzati. Qualunque siano, le finiture e le tinteggiature saranno valutate caso per caso, in sede di Commissione Edilizia Comunale.

7)Per le recinzioni si prevede un'altezza massima complessiva di ml 2,50 (tra parte opaca e trasparente), per l'uniformità estetica, lungo il fronte strada principale, si prevede una parte opaca (murata) alta cm.50 ed una parte trasparente (recinzione metallica) di cm.200.

Il piano prevede un ingresso carrabile singolo per ogni lotto, il secondo ingresso carrabile è facoltativo, a spese del richiedente sarà la modifica del marciapiede.

C)DISTACCHI MINIMI

Tutti gli edifici ed i corpi di fabbrica (con eccezione di scale a sbalzo, pensiline, tettoie o aggetti vari sporgenti all'edificio non oltre ml 1,20) dovranno rispettare i seguenti distacchi minimi:

ML.5.00: dagli spazi pubblici e dai confini di proprietà (salvo assenso del confinante) e comunque è ammessa l'edificazione in aderenza dei fabbricati sulla linea di confine.

ML. 7.50: dalle strade (fatto salvo maggiori distacchi previsti dalla normativa antisismica) eccetto per i lotti nn° 21,22,23 solo sul lato nord.

ML.10.00: dai fabbricati.

D)PARCHEGGI INTERNI AI LOTTI

Per ogni lotto assegnato dovranno essere ricavati parcheggi interni per automobili con un rapporto minimo pari a Mq1 ogni 10Mc di costruito (L.N.122/89,) inoltre, in caso di attività commerciale con apertura al pubblico, deve essere soddisfatta (e quindi aggiunta alla superficie prevista dalla 122/89) la norma del DCR n°233/99 che prevede 1Mq di parcheggio privato ogni Mq di spazio vendita. In ogni caso, un singolo lotto deve avere un minimo di posti macchina pari a 9 di ml 2.25X5.00, compreso un posto a norma legge 13/89.

E)AREE VERDI INTERNE AL LOTTO

Per ogni lotto assegnato dovrà essere prevista una superficie a verde per una quantità minima pari al 10% della superficie non edificata del lotto. Nelle superfici, destinate a verde interno/privato, dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva essenze arbustacee, tipiche del luogo, oppure delle siepi o piante mediterranee.

F)TUTELA AMBIENTALE

8)All'interno di ciascun lotto, le acque provenienti dalle lavorazioni che non sono assimilabili a scarichi civili, dovranno avere trattamenti depuranti specifici ed avere apposite canalizzazioni distinte dalle altre.

Prima dell'immissione in pubblica fognatura, tali acque, dovranno essere sottoposte a trattamenti depuranti (a carico degli interessati) che si rendono necessari ed obbligatori per l'eliminazione di eventuali inquinamenti di carattere chimico-fisico, non biodegradabili attraverso il normale uso del depuratore pubblico.

9)In ogni caso, deve essere richiesta l'autorizzazione allo scarico all'Organo competente locale o regionale, attraverso un apposito progetto relativo all'impianto per lo smaltimento degli scarichi.

10)In assenza di depuratore comunale o in attesa della sua realizzazione, dovranno essere installati ricettori (in cls o vetroresina) che assicurino una depurazione (meccanica o naturale) dei liquami, classificabili in tabella k se assimilabili a quelli civili (fosse settiche o depuratori biologici privati).

11)Tuttavia, è fatto obbligo ai richiedenti, di comunicare al Comune, all'atto della richiesta dell'area, la prevedibile presenza di rifiuti liquidi, solidi o gassosi particolarmente inquinanti sia come tipo sia come quantità. E' facoltà del Comune rifiutare l'assegnazione del lotto quando ritenga che tale scarico sia particolarmente inquinante per l'ambiente.

Gli abbattimenti tecnologici adottati dalle singole imprese dovranno rispondere alle esigenze dettate dalle norme comunali e regionali in materia di tutela dell'ambiente.

Articolo 9: Descrizione dei parametri urbanistici.

L'utilizzazione urbanistica delle varie aree comprese in questo piano di variante è regolata dai seguenti parametri:

ST: SUPERFICIE TERRITORIALE

E' rappresentata da tutta l'area interna al perimetro di PIP (secondo comparto con contestuali varianti) della superficie complessiva d'intervento pari a 1,9046 ettari, con destinazione

omogenea D ed è comprensiva delle zone destinate dal presente piano per tutte le opere d'urbanizzazione primaria.

SF: SUPERFICIE FONDIARIA

Rappresenta la superficie netta disponibile per l'utilizzazione edificatoria.

S1: SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
strade, percorsi pedonali, spazi di sosta a parcheggio pubblico, reti di fognatura, idrica, energia elettrica, gas, telefono, illuminazione pubblica, verde pubblico e verde attrezzato. Gli spazi pubblici saranno circa 1/3 dell'area complessiva, quindi in misura maggiore rispetto ai minimi ammissibili.

Il verde pubblico deve essere pari al 10% dell'intera superficie oggetto di questo PIP.

Articolo 10) Descrizione degli indici urbanistici.

IT: INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Il massimo volume costruibile per ogni Mq di superficie territoriale (MC x 1MQ di ST).

IF: INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Il massimo volume costruibile per ogni Mq di superficie fondiaria (MC x 1MQ di SF).

Articolo 11) Descrizione degli indici edilizi.

RC: RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria di pertinenza.

H: ALTEZZA MASSIMA

Articolo 12) Applicazione degli indici urbanistici e degli indici edilizi.

ZONA URBANISTICA: D, ZONA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, COMMERCIALE E TERZIARIO

Comprende tutta l'area in oggetto di PIP (secondo comparto), da destinare ad insediamenti a carattere produttivo e commerciale di piccola e media entità. In questo piano attuativo sono vincolanti parametri urbanistici del PRG (volumi massimi, distanze ed altezze), gli elementi strutturali (strade, verde, parcheggi). Le NTA contengono altresì indicazioni che suggeriscono opportune soluzioni progettuali e possono essere modificate in sede di

progettazione (tipologia, aggregazione ed articolazione volumetrica, dimensione dei lotti).

La sua superficie territoriale è pari a: **19.046 MQ**

La sua superficie fondaria è pari a: **11.714 MQ**

IF = 3MC/MQ = Vol./SF

RC= 40% (0,40 MQ/MQ)

H max. = 10.00 ml. presa all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, intersecato con il prolungamento della linea di facciata (la limitazione di eventuali ciminiere, serbatoi ed analoghi volumi tecnici, sarà valutata caso per caso, in base alle esigenze produttive, alle prescrizioni della ASL territoriale ed in base alla tecnologia adottata)

H min. = 4.00 ml.

Nel conteggio dei volumi sono esclusi i solai di copertura dei capannoni anche se piani.

Per quanto riguarda l'abitazione del custode o del proprietario, l'altezza massima consentita, si prende all'intradosso della gronda di copertura.

CAPITOLO 3: STRALCIO DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PRG.

IV.2: ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI.

ART.27 - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E ASSIMILATI **D** (PIP)

PIANO ATTUATIVO del PIP secondo comparto (località Montanelli).

La zona **D** comprende, in questo caso specifico, le aree libere del territorio comunale della frazione di Forcoli, località Montanelli, attualmente destinate o che il PRG destina ad insediamenti a carattere industriale, artigianale, commerciale e terziario di piccola e media entità.

L'intervento in tali aree è subordinato al Piano Attuativo del PIP, i cui confini sono individuati sulle tavole di PRG.

Gli interventi nella zona **D**, PIP secondo comparto (località Montanelli), devono attenersi alle seguenti prescrizioni del Piano Attuativo.

Superficie d'intervento: 19.046 Mq

Superficie minima del lotto d'intervento: 1.000 Mq

Capacità edificatoria minima sul lotto: 25%

Verde pubblico: non inferiore al 10% dell'intera superficie del PIP secondo comparto e contestuali varianti (verificato lo standard sull'intero PIP, primo e secondo comparto).

Superficie per opere e spazi pubblici: non inferiore ad 1/3 della

superficie complessiva del PIP secondo comparto e contestuali varianti.

Parcheggi: ai sensi della Legge 122/89 e DCR 233/99.

If: 3,00 Mc/Mq

Rc: 40%

H max: 10,00 Ml

H min: 4,00 Ml

Distacchi: 5,00 Ml dai confini (è ammessa l'edificazione in aderenza).

7,50 Ml dalle strade, eccetto per i lotti nn°21,22,23, lato nord.

10,00 Ml dai fabbricati.

*Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di un'unità abitativa destinata al personale di custodia o al proprietario, con superficie massima di 150 Mq.

INDICE

Pag.2: Capitolo 1, NTA e generalità.

Pag.3: Relazione tecnica generale.

Pag.6: articoli 2,3,4,5.

Pag.7: articoli 6,7.

Pag.8: Capitolo 2, norme relative all'impianto urbanistico ed edilizio, articolo 8.

Pag.11: articoli 9,10.

Pag.12: articolo 11.

Pag.13: Capitolo 3, stralcio delle NTA e piano attuativo.

Luglio 2001

IL PROGETTISTA
Dott. Arch. Silvio Tempestini