

Comune di  
**PIEVE A NIEVOLE**  
(Provincia di Pistoia)

**PIANO ATTUATIVO N.7**  
Area produttiva su Via Arno

**VARIANTE** (art.112 LR 65/2014)

**(D) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

VARIANTE

Progettista	Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Responsabile del procedimento	Geometra DANIELE TECI

PIANO NON VARIATO

Progettista	Dott. Arch. MASSIMO PAGANELLI
Studi geologici ed ambientali (D.R.E.Am.- Italia Soc. Coop.)	Dott. Geol. LEONARDO MORETTI
Studi idrologici e idraulici (D.R.E.Am.- Italia Soc. Coop.)	Dott.ssa Ing. SILVIA CIPRIANI Dott. Ing. SIMONE GALARDINI
Responsabile del procedimento	Geometra DANIELE TECI

**MAGGIO 2016**

## SOMMARIO

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo
- Art.2 - Elaborati del Piano Attuativo
- Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo

### TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art.4 - Classificazione delle aree
- Art.5 - Comparti di piano – Normativa specifica
- Art.6 - Lotti destinati ad Insedimenti Produttivi (Legge 865/71)
- Art.7 - Lotti destinati ad Insedimenti Produttivi “LC” (Legge 765/67)
- Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Art.9 - Elementi di coordinamento della progettazione architettonica
- Art.10 - Volumetria residenziale e commerciale ammessa

### TITOLO III – DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

manca la certificazione rit.acconto di Lombardi Raffaele -

- Art.11 - Elaborati a corredo dei progetti esecutivi dei lotti industriali
- Art.12 - Attività ammissibili
- Art.13 - Approfondimento delle indagini a supporto del progetto delle Opere di Urbanizzazione e progettazione esecutiva dei lotti industriali
- Art.14 - Studi geologico-tecnici e prospezioni geognostiche
- Art.15 - Fattibilità delle opere
- Art.16 - Risorse energetiche
- Art.17 - Risorse idriche
- Art.18 - Tutela della qualità delle acque superficiali e profonde
- Art.19 - Depurazione e smaltimento dei reflui
- Art.20 - Limitazione delle emissioni in atmosfera (maleodoranze, polveri e gas)
- Art.21 - Limitazione dell'inquinamento acustico

### TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

- Art.22 – Aree pubbliche quali “invarianti di progetto”
- Art.23 – Modifiche costituenti Variante al P.A.
- Art.24 – Regolamento d’assegnazione delle aree P.I.P.

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art.1 – Ambito territoriale del Piano Attuativo**

1. Il Piano dell'area produttiva distinto con la sigla **PA/7** è ubicato nel Comune di Pieve a Nievole, all'interno della viabilità rappresentata da via delle Cantarelle, via Calamandrei, via Pratovecchio, via Arno, in continuità con la zona produttiva esistente nel territorio comunale ed in quello adiacente del Comune di Monsummano Terme.
2. Negli elaborati grafici di Piano l'ambito territoriale incluso nel P.A. è perimetrato con apposita simbologia. In sede di frazionamento catastale saranno quantificate le superfici delle singole particelle catastali incluse nel P.A., le differenze in più o in meno rispetto ai valori indicati nel P.A. non comporteranno alcuna modifica alla capacità edificatoria fissata dal R.U. e dal P.A. medesimo.

### **Art.2 – Elaborati del Piano Attuativo**

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:
  - A) Relazione generale di progetto
  - B) Relazione geologica di fattibilità (esistente)
  - C) Studio idraulico (esistente)
  - D) Norme tecniche di attuazione
  - E) Elenco catastale delle proprietà
  - F) Previsione di spesa
  - G) Schema di convenzione
  - H) Relazione di sintesi - Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e della salute umana (esistente)
  - I) Tavole di progetto:
    - Tavola 1 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000
    - Tavola 2 – Rilievo plano-altimetrico – 1/500 (esistente)
    - Tavola 3 – Dati urbanistici – 1/2000
    - Tavola 4 – Uso del suolo – 1/2000
    - Tavola 5 – Planimetria generale delle aree pubbliche/private e dei Comparti – 1/1000
    - Tavola 6 – Modalità d'uso dei lotti – 1/1000
    - Tavola 7.1 – Assetto planivolumetrico complessivo – 1/1000
    - Tavola 7.2 – Profili regolatori sugli spazi pubblici
    - Tavola 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/1000
    - Tavola 8.2 – Schema delle OO.UU.: acquedotto e fognature – 1/1000
    - Tavola 8.3 – Schema delle OO.UU.: rete gas e telecomunicazioni – 1/1000
    - Tavola 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubblica – 1/1000
    - Tavola 09 – Particolare recinzioni – 1/50 (esistente)

### **Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo**

1. I proprietari delle aree incluse all'interno del piano partecipano all'attuazione delle previsioni relative ai lotti privati contraddistinti con la sigla LC in proporzione alla superficie di proprietà posseduta complessivamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal Piano medesimo alle singole aree, secondo le indicazioni disposte per ciascun comparto come specificato all'art.5 delle presenti NTA.

2. I proprietari delle aree incluse all'interno del piano dovranno cedere al Comune, al prezzo stabilito nella Convenzione di cui all'art.7, le aree della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi (PIP) oltre alle aree destinate alle pubbliche infrastrutture con esclusione della quota pertinente alla propria capacità edificatoria delle aree LC, la quale sarà ceduta gratuitamente.
3. Affinché il piano possa essere attuato, i privati, almeno per una quota minima del 50+1% della capacità edificatoria complessiva, dovranno sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione la convenzione di cui al precedente comma. I privati che sottoscrivono la convenzione avranno il tempo ivi previsto per ultimare tutte le opere; coloro che non sottoscrivono la convenzione vedranno decadere le previsioni della Variante alla scadenza naturale del Piano Attuativo approvato con Delibera del C.C. n.10 del 2/03/2010.
4. L'attuazione potrà avvenire con stralci in modo da garantire la funzionalità della parte realizzata, la coerenza con quella da realizzare ed il rispetto degli standard urbanistici in rapporto alla SUL edificata.
6. Le aree relative agli insediamenti produttivi (PIP), sia fondiarie che per infrastrutture pubbliche di spettanza, saranno cedute all'Amministrazione Comunale entro giorni 30 (trenta) dalla data di effettiva richiesta da parte della A.C. a seguito di bando di assegnazione delle aree per i soggetti competenti.
7. Le eventuali aree, necessarie alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o aree edificabili PIP previste nella Variante al piano ed appartenenti a proprietari che non sottoscrivano la convenzione, saranno espropriate dalla Pubblica Amministrazione secondo le modalità di legge.
8. I proprietari all'interno dei lotti relativi alle aree PIP, avranno il diritto di prelazione sull'assegnazione finale stabilita con criteri e costi convenzionati secondo apposito bando pubblicato dal Comune e secondo le modalità tecniche descritte alla Tavola 6 della variante. In modo particolare per i proprietari delle aree PIP contigue agli edifici esistenti su via Arno, è consentita l'edificazione in adiacenza ai lotti esistenti (vedi Tavola 6).
9. L'edificazione potrà avvenire solo dopo il rilascio dei Permessi di Costruire nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche, dei parametri urbanistici fissati negli elaborati grafici del PA e dalle presenti NTA e delle specifiche richiamate nello schema di convenzione citato, schema che costituisce parte integrante del Piano Attuativo.
10. La progettazione di massima degli edifici dovrà essere estesa all'intero lotto di appartenenza anche se i Permessi di Costruire potranno essere rilasciati per singoli sub lotti.
11. I dati urbanistici della Variante sono i seguenti:

		<b>PIANO VIGENTE</b>	<b>VARIANTE</b>
VERDE PUBBLICO		5.543	4.798
PARCHEGGI		4.145	5.169
VIABILITÀ		10.243	9.208
AREE FONDIARIE		53.676	51.004
VERDE URBANO		---	3.428
SUPERFICIE TERRITORIALE		<b>73.607</b>	<b>73.607</b>
SUL		25.854	25.854
RC		0,50	0,50
H max		10,00	10,00

## TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art.4 - Classificazione delle aree

1. Le aree incluse nei P.A. sono costituite da 3 Comparti che consentono la realizzazione del piano anche in più stralci attuativi con riferimento alla omogeneità delle proprietà ed in funzione dei contenuti specifici dello strumento attuativo.

<b>COMPARTO "A"</b>		
	<b>Proprietà</b>	<b>Potenzialità edificatoria</b>
1	Nuova Edilvibranti	77,08
2	Mazzuccato Giovanni	1,05
3	De Angelis G.	1,35
4	Immobiliare Erreci	2,55
5	Francesca srl	1,40
6	Bartoli Marco	1,54
		<b>84,97</b>

<b>COMPARTO "B"</b>		
	<b>Proprietà</b>	<b>Potenzialità edificatoria</b>
1	Flori Renzo	11,98
2	Flori Annamaria	2,88
3	Eredi Flori Norma	0,17
		<b>15,03</b>

<b>COMPARTO "O"</b>		
	<b>Proprietà</b>	<b>Potenzialità edificatoria</b>
1	Forassiepi Enrico	0
2	Siegrist Anita	0
3	Lepori Silvano	0
		<b>0</b>

2. Tali aree sono classificate in:

- A) Aree edificabili individuate nei comparti A e B, suddivise tra aree private (LC) ed aree pubbliche (PIP)
- B) Aree non edificabili relative al comparto O destinate dal piano a VU (verde urbano)
- C) Aree pubbliche distinte in:
  - aree destinate alla viabilità meccanizzata e pedonale
  - aree destinate a parcheggio
  - aree destinate a verdi pubblici attrezzati

### Art.5 - Comparti di piano - Normativa specifica

1. I Comparti che costituiscono l'intero piano attuativo sono individuati negli elaborati grafici di cui alla Tavola 5 con la sigla A, B e O; ad eccezione del comparto O, interamente destinato a Verde Urbano (VU) così come indicato dall'art.40.1 del vigente Regolamento Urbanistico n.2, in ogni comparto sono individuati singoli lotti con la sigla 1-2-3 ecc.
2. I lotti all'interno dei Comparti edificabili comprendono le aree destinate alla edificazione e quelle di pertinenza agli edifici necessarie per la realizzazione della viabilità privata e delle zone di sosta a servizio delle costruzioni nonché degli spazi a verde d'uso privato.  
Per ogni lotto il Piano fissa i parametri urbanistici massimi (Superficie Utile Lorda edificabile, Superficie Coperta, altezza).
3. La SUL edificabile rientra nella SUL massima consentita dalle previsioni del piano approvato; le SUL degli edifici, in sede di progettazione definitiva degli interventi, saranno calcolate secondo le norme contenute nel Regolamento Urbanistico (Allegato 2) e nel Regolamento Edilizio comunale; tra i due prevale il RU.
4. La seguente tabella specifica le quantità edificabili per Comparto con i relativi parametri urbanistici:

COMPARTO	LOTTO	TIPO	SF	SUL	RC	H max	Distanza fabbricati	
<b>A</b>	<b>1</b>	LC	13.097	6.688	0,50	10,00	10,00	
	<b>2</b>	LC	9.078	4.636	0.50	10,00	10,00	
	<b>3</b>	PIP	13.659	6.975	0.50	10,00	10,00	
	<b>4</b>	LC	7.184	3.669	0.50	10,00	10,00	
				<b>43.018</b>	<b>21.968</b>			
<b>B</b>	<b>1</b>	LC	5.450	2.652	0,50	10,00	10,00	
	<b>2</b>	PIP	2.536	1.234	0.50	10,00	10,00	
			<b>7.986</b>	<b>3.886</b>				
			<b>51.004</b>	<b>25.854</b>				
<b>O</b>		VU inedificabile (art.40.1 delle NTA)					Distanze dei fabbricati dai confini di zona (vedi tavola.6); sempre ml 10,00 tra fabbricati	

### 5. Specifiche Comparto "A"

E' il comparto di maggior dimensione ( $43.018/51.004 = 84,3\%$ ) dell'intera area fondiaria; come si evince dalla Tavola n.5 della Variante, il comparto A comprende le aree fondiarie relative ai lotti 1-2-4 di iniziativa privata (LC), le aree fondiarie relative al lotto 3 di iniziativa pubblica (PIP) e tutto il sistema della viabilità di piano, gli spazi a verde attrezzato VA1 e VA2, i parcheggi pubblici P1, P2, P3, P4 e P5; le quantità edificabili riferite alle singole proprietà sono espresse dalla seguente tabella:

COMPARTO "A"					
		Proprietà %	Tot SUL mq	SUL LC mq	SUL PIP mq
1	Nuova Edilvibranti	77,08	19.928	13.601	6.327
2	Mazzuccato Giovanni	1,05	272	185	87
3	De Angelis G.	1,35	349	238	111
4	Immobiliare Erreci	2,55	659	450	209
5	Francesca srl	1,40	362	247	115272

6	Bartoli Marco	1,54	398	272	126
		<b>84,97</b>	<b>21.968</b>	<b>14.993</b>	<b>6.975</b>

#### 6. Specifiche Comparto "B"

E' il Comparto ovest del piano che si affaccia su via delle Cantarelle; per le sue caratteristiche di vicinanza ad aree residenziali, il Comparto comprende un area di parcheggio pubblico (P6) ed un'area filtro di verde attrezzato (VA3), con percorso di collegamento pedonale su via Arno; le quantità edificabili riferite alle singole proprietà sono espresse dalla seguente tabella:

COMPARTO "B"					
		Proprietà %	Tot SUL mq	SUL LC mq	SUL PIP mq
1	Flori Renzo	11,98	3.097	2.114	983
2	Flori Annamaria	2,88	745	508	237
3	Eredi Flori Norma	0,17	44	30	14
		<b>15,03</b>	<b>3.886</b>	<b>2.652</b>	<b>1.234</b>

#### 7. Specifiche Comparto "O"

Il comparto, della superficie complessiva di mq. 3.428, è interamente destinato a verde urbano (VU); tale comparto non partecipa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto privo di capacità edificatorie.

#### Art.6 - Lotti destinati ad Insedimenti Produttivi "PIP" (Legge 865/71)

1. La Variante individua nella Tavola n.5, all'interno dei Comparti A e B, i lotti edificabili destinati agli Insedimenti Produttivi di cui all'art.27 della Legge 865/1971; le rispettive previsioni si attueranno con le modalità contenute nella Legge medesima e successive modifiche e integrazioni.
2. Tutti i parametri urbanistici e le presenti prescrizioni normative e grafiche relative a tali lotti sono da considerare a tutti gli effetti elaborati costituenti il Piano per gli Insedimenti Produttivi ai sensi dell'art.27 della Legge 865/1971.
3. La seguente tabella individua le aree PIP relative alla variante secondo i criteri su esposti:

QUOTE AREA PIP			
	Lotti	SF	SUL
SF totale		mq	mq
51.004 mq x 31,75%	<b>A3</b>	13.659	6.975
16.195 mq	<b>B2</b>	2.536	1.234
		<b>16.195</b>	<b>8.209</b>

#### Art.7 - Lotti destinati ad Insedimenti Produttivi "LC" (Legge 765/67)

1. La variante individua, all'interno dei compartimenti A e B, i lotti edificabili destinati ai privati (LC); tali lotti potranno essere oggetto di progettazioni edilizie da parte dei proprietari delle aree o degli aventi diritto; i progetti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella presente normativa oltre a quelle del Regolamento Edilizio comunale.

2. La seguente tabella individua le aree PIP relative alla variante secondo i criteri su esposti:

<b>QUOTE AREA LC</b>			
SF totale 51.004 mq x 68,25% 34.809 mq	Lotti	SF	SUL
		mq	mq
	<b>A1</b>	13.097	6.688
	<b>A2</b>	9.078	4.636
	<b>A4</b>	7.184	3.669
	<b>B1</b>	5.450	2.652
		<b>34.809</b>	<b>17.645</b>

3. Ai fini di regolamentare i rapporti fra i privati operatori e l'Amministrazione Comunale, dovrà essere stipulata nei termini di legge un'apposita convenzione.

In particolare la convenzione dovrà prevedere:

- a) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura dei proprietari delle aree, le relative garanzie finanziarie, le modalità del controllo della loro esecuzione, i criteri e le modalità del loro trasferimento al Comune, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- b) la cessione gratuita delle aree su cui tali opere insistono per la quota spettante LC;
- c) l'impegno da parte dei soggetti privati per la cessione delle aree fondiarie PIP e la quota parte delle aree pubbliche di servizio inerenti i suddetti lotti PIP, al prezzo e con le modalità ivi stabilite;
- d) le sanzioni a carico dell'operatore privato in caso d'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione;
- e) il corrispettivo, in quota parte, delle spese tecniche per la progettazione urbanistica del Piano e della sua Variante effettuate dalla Pubblica Amministrazione.

#### **Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni di cui alle tavole 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 della Variante, comprendono:
  - la viabilità pubblica,
  - i parcheggi,
  - i percorsi pedonali,
  - le fognature bianche e quelle reflue,
  - gli impianti tecnologici (rete di distribuzione dell'energia elettrica, metano, rete telefonica, rete idrica),
  - illuminazione pubblica,
  - il verde pubblico attrezzato.
2. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole progettazioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere esteso a tutte le aree pubbliche, anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà essere redatto, a giudizio insindacabile della A.C., dal Comune o dai proprietari e/o assegnatari dei lotti edificabili secondo quanto stabilito dal Piano, salvo più precise e diverse disposizioni impartite

- dall'UTC e dalle varie Agenzie (Toscanaenergia, Telecom, Acque S.p.A., Enel, ecc.).
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fisserà le quote fondamentali di riferimento per la progettazione architettonica degli edifici nei diversi lotti, tenendo conto delle caratteristiche del progetto di massima allegato al Piano.
  5. Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità secondo le indicazioni contenute nei grafici del Piano, gli elementi di arredo necessari alla utilizzazione degli spazi a verde pubblico (panchine, raccoglitori di rifiuti urbani, attrezzature per la sosta ed il gioco nel verde).

#### **Art.9 - Elementi di coordinamento della progettazione architettonica**

1. Le superfici scoperte dovranno essere convenientemente pavimentate, lastricate o bitumate in modo da evitare ristagni d'acqua, putrescenza di materiali, inquinamenti del suolo, nel rispetto dei parametri richiesti dal DPCM 05/11/1999 (verifica norma 13). I moduli destinati a passaggio dovranno essere sempre lasciati liberi da ostruzioni, ostacoli, materiali, in modo da assicurare lo scorrimento dei mezzi dal fronte al retro dei fabbricati.
2. I parcheggi privati devono essere previsti, nei piazzali di corredo ai fabbricati, in numero commisurato agli addetti; il progetto dovrà contenere precise indicazioni in merito specificando le superfici destinate a questo scopo ed il numero di posti auto. Tali superfici dovranno essere riservate esclusivamente a detta destinazione e non potranno essere occupate con materiali, scarichi, ecc. Uno dei posti auto dovrà corrispondere alle prescrizioni sui parcheggi relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche (DM 236/89, Legge 104/92, DPR 503/96).
3. Le recinzioni per la delimitazione dei lotti sugli spazi pubblici dovranno essere realizzate secondo le indicazioni tipologiche di cui alla Tavola 9. Le parti a verde, individuate nelle tavole di progetto, dovranno essere costituite per le siepi da essenze arbustive quali alloro e agrifoglio, per le alberature da piante autoctone con radici fittiformi.

#### **Art.10 - Volumetria residenziale e commerciale ammessa**

1. Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.120 di SUL per ogni azienda che abbia una  $SUL \geq a 400$  mq. Tali volumetrie sono computate nei parametri della SUL prevista.
2. Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

## TITOLO III – DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

### **Art.11 - Elaborati a corredo dei progetti esecutivi dei lotti industriali**

1. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione e i progetti esecutivi di ogni singolo lotto industriale sono corredati dei seguenti elaborati a integrazione di quanto già predisposto in sede di studi e delle indagini a supporto del Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo:
  1. La Relazione Geologica e Geotecnica
  2. La Relazione di Inquadramento Ambientale
  3. Gli elaborati grafici di inquadramento ambientale (carte tematiche a varia scala)
  4. Il Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, redatto e stabilito di concerto con l'Amministrazione Comunale (A.C.) che regola gli impegni in termini di monitoraggio degli effetti indotti dall'attuazione del progetto
  5. La Valutazione Ambientale Strategica per le attività maggiormente impattanti di cui all'allegato 1 del DLGS n.59 18/02/2005

### **Art.12 – Attività ammissibili**

1. Nell'area produttiva potranno essere ammesse attività di tipo artigianale e industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994, che aggiorna l'elenco del D.M.12/07/1912, fermo restando i limiti e i condizionamenti dettati dalla normativa regionale e dello Stato in materia di concessione e autorizzazione all'esercizio di una attività produttiva.

### **Art. 13 - Approfondimento delle indagini a supporto del Progetto delle Opere di Urbanizzazione e progettazione esecutiva dei lotti industriali**

1. In sede di Progetto delle *Opere di Urbanizzazione* si dovrà provvedere alla:
  - verifica dell'adeguatezza della rete fognaria nera separata posta lungo Via delle Cantarelle e del tratto compreso fra Via Ponte di Monsummano e il depuratore consortile,
  - definizione di un Accordo con l'Ente Gestore Servizi Idrici Integrati per la realizzazione di eventuali opere di adeguamento ai nuovi carichi previsti
  - definizione delle risorse idriche disponibili, anche in funzione della potenzialità degli acquiferi sfruttabili,
  - realizzazione delle opere di regimazione del Fosso Arrù e verifica delle condizioni di recapito finale nei corsi d'acqua superficiali,
  - realizzazione serbatoi per lo stoccaggio temporaneo delle acque sottratte all'infiltrazione.
2. In sede di predisposizione del *Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente* di cui all'Art. 65 delle norme di Regolamento Urbanistico, per ogni progetto di lotto industriale o parte di esso, si dovrà provvedere:
  - alla predisposizione di un Piano di monitoraggio delle condizioni idrogeologiche, con posizionamento di un piezometro posizionato presso la porzione centrale dell'area industriale ed opportunamente protetto, delle condizioni ambientali (qualità dell'aria e clima acustico), delle condizioni di qualità delle acque superficiali
  - alla redazione di un protocollo relativo alla gestione integrata della risorsa idrica, alla

gestione dell'area produttiva in termini di regolamentazione dei flussi di traffico, alla definizione di un sistema di raccolta e riutilizzo dei rifiuti industriali assimilabili agli urbani, alla gestione delle fasi di raccolta e trasporto dei rifiuti speciali.

#### **Art.14 – Studi geologico - tecnici e prospezioni geognostiche**

1. Premesso che in sede di progettazione esecutiva, è competenza del Progettista o del Geologo incaricato di predisporre il Piano delle indagini, la definizione, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, la progettazione delle opere di fondazione dovrà essere supportata da prospezioni geognostiche che per ogni lotto dovranno prevedere in linea di massima:
  - non meno di un sondaggio geognostico, prove in situ, prelievo e analisi di campioni indisturbati di terre
  - non meno di una prova CPT integrativa per ogni edificio.
2. Le profondità di prospezione dovranno essere valutate in fase di programmazione ed eventualmente modificate in fase di esecuzione delle indagini, in modo da chiarire le condizioni litostratigrafiche, geotecniche e sismiche per il “volume significativo” di terreno corrispondente alla parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso.

#### **Art.15 – Fattibilità delle opere**

1. In sede di progettazione esecutiva degli edifici industriali:
  - sulla base dei risultati delle indagini geologiche e prospezioni geognostiche si dovrà valutare la necessità di provvedere alla realizzazione di fondazioni speciali e bonifica dei terreni;
  - nel caso che i progetti esecutivi dei lotti industriali vadano ad interessare le aree a margine degli edifici posti su Via Calamandrei e Via Arno si dovrà provvedere alla realizzazione delle opportune opere di consolidamento dei fronti di scavo;
  - la realizzazione delle opere di fondazione dovrà essere effettuata in periodo di massima depressione della falda. È prevedibile che si debbano realizzare opere di protezione delle fondazioni da fenomeni dovuti alla escursione stagionale della falda idrica.

#### **Art.16 – Risorse energetiche**

1. Fermo restando quanto previsto ai commi successivi, in materia di efficienza energetica si applicano le disposizioni nazionali così come definite dal D.Lgs. n.192/2005 e successivo D.Lgs. n.311/2006 nonché dalla L.R. n.39/2005; s'intendono immediatamente recepite le modifiche ed integrazioni alle suddette disposizioni normative.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione d'impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica minima di:
  - 5 kw per ciascun fabbricato con destinazione d'uso artigianale e industriale con SUL inferiore a 1000 mq.
  - 10 kw per ciascun fabbricato con destinazione d'uso artigianale e industriale con SUL pari o superiore a 1000 mq
3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato altresì alla previsione di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria in modo da coprire almeno il 50% su base annua

del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria.

#### **Art.17 – Risorse idriche**

1. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte in appositi serbatoi per il soddisfacimento dei bisogni primari (acqua ad uso sanitario) di ciascuna unità immobiliare.
2. Le quantità necessarie per i gruppi antincendio delle singole unità produttive potranno essere aggiunte all'interno delle cisterne del tipo "a bocca tarata" previste per il contenimento delle acque residue a causa dell'impermeabilizzazione del reticolo minore (Norma 13 DPCM 5/11/1999). Tali cisterne potranno essere collocate in comune in una unica zona per ogni lotto originario o essere installate per ogni sub lotto come si evince dalla Tavola 8.2. La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione stabilirà la tipologia più adeguata in conformità ai parametri tecnici espressi dalla Norma 13 e dallo studio idraulico di supporto al piano, in relazione anche alle variazioni dimensionali della Variante attinenti alle superfici impermeabili, permeabili, semipermeabili.

#### **Art.18 - Tutela della qualità delle acque superficiali e profonde**

1. In fase di esecuzione dei lavori edificatori si dovranno realizzare:
  - Opere di impermeabilizzazione delle aree di cantiere.
2. In sede di progettazione esecutiva degli edifici industriali si dovranno prevedere:
  - Opere di impermeabilizzazione dei piazzali adibiti allo stoccaggio di materie prime e prodotti, ricovero automezzi
  - Vasche di guardia
  - Trattamento delle acque di prima pioggia

#### **Art.19 - Depurazione e smaltimento dei reflui**

1. In sede di Progetto delle Opere di Urbanizzazione si dovrà provvedere alla eventuale realizzazione di un sistema locale integrato di depurazione dei reflui di origine industriale per la gestione della fase transitoria intercorrente fra inizio delle attività produttive ed entrata a regime del sistema generale, da concordarsi con l'Ente gestore dei Servizi idrici Integrati.
2. Gli scarichi delle acque sono soggetti alle legislazioni e regolamentazioni nazionali e regionali vigenti ed in particolare ai limiti di accettabilità fissati dalle tabelle allegate alla vigente legislazione (D.Lgs. n.152/2006 e L.R. n.20 del 31/05/2006 e relativo Reg. Att. DPGR n.46R del 08/09/2008).

#### **Art.20 – Limitazione delle emissioni in atmosfera (maleodoranze, polveri e gas)**

1. La qualità dell'aria dipende essenzialmente dalle emissioni derivanti dal riscaldamento degli edifici e dal traffico veicolare; l'osservanza delle legislazioni e delle regolamentazioni nazionali e regionali è obbligatoria anche per quanto riguarda le emissioni atmosferiche, e nello specifico quanto indicato nel D.Lgs. n.152 del 3 Aprile 2006.
2. In base alle attività insediate, l'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di qualità dell'aria attivando un piano di monitoraggio; qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.

3. Le soluzioni progettuali non dovranno concorrere al peggioramento della situazione attuale e, oltre che ottemperare alle normative vigenti in materia, dovranno prevedere, sulla base di apposite indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche ed impiantistiche, iniziative anche gestionali, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera.
4. In sede di progettazione esecutiva si dovrà:
  - redigere il Piano di cantierizzazione di ogni singolo lotto industriale
  - regolamentare il transito degli automezzi pesanti
  - prevedere la realizzazione di barriere al fine di limitare la propagazione di polveri sul fronte edifici residenziali sensibili.

#### **Art.21 – Limitazione dell'inquinamento acustico**

1. In base alle attività insediate, l'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di emissione acustica in atmosfera con particolare riferimento a quelle derivanti dal traffico veicolare; qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme (valori di emissione delle attività e valori d'immissione delle aree limitrofe) saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente DPCM 14/11/1997 e LR n.89/1998.
2. Le soluzioni progettuali dovranno rispettare i parametri relativi al Piano di classificazione acustica comunale approvato con delibera del CC n.18/2005.
3. In sede di progettazione esecutiva, in forma integrata con quanto prescritto all'articolo precedente, si dovrà prevedere la realizzazione di barriere fonoassorbenti a tutela delle attività e residenti presso gli edifici residenziali sensibili.

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

### **Art.22 – Aree pubbliche quali “invarianti di progetto”**

1. Il progetto delle aree pubbliche dovrà essere realizzato così come indicato negli elaborati di piano senza alcuna variazione di rilievo se non conseguente a piccoli scostamenti dovuti anche al frazionamento catastale.

### **Art.23 – Modifiche costituenti Variante al P.A.**

1. Sostanziali modifiche alle previsioni contenute nei P.A. costituiranno "variante" al Piano stesso e dovranno essere approvate dal Comune con le procedure previste dalla legislazione in materia.
2. Costituiscono Varianti sostanziali le seguenti modifiche:
  - al progetto delle aree pubbliche, salvo piccoli aggiustamenti
  - ai parametri urbanistici essenziali quali Rapporto di Copertura, Altezza degli edifici
  - ai dati quantitativi relativi alla edificabilità nei singoli lotti
  - agli elementi di coordinamento di cui al precedente articolo 9
3. La capacità massima edificatoria fissata dal P.A. vigente e confermata dalla presente Variante potrà essere modificata unicamente con la elaborazione di una Variante al PS che dovrà essere adottata ed approvata dagli organi competenti con le procedure previste dalla legislazione vigente al momento della elaborazione della variante stessa.

### **Art.24 – Regolamento d’assegnazione delle aree P.I.P.**

1. Con apposito Regolamento di assegnazione, l’A.C. disciplinerà i soggetti destinatari del bando di assegnazione delle aree, la determinazione dei prezzi di cessione, i criteri per la formazione di graduatoria per l’assegnazione, la composizione e le modalità di funzionamento della commissione comunale per l’esame delle domande e la formazione della graduatoria, i termini per la domanda per il Permesso di Costruire, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, i termini e le modalità per la eventuale cessione in locazione, per la vendita dei beni immobili, i casi di risoluzione del contratto di cessione.