

COMUNE DI SAN SPERATE

Via Sassari, 12 - Cap. 09026

Provincia del Sud Sardegna
**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E
EDILIZIA PRIVATA**

01/08/2016

Agg. 06.12.2016

*PROGETTO DI VARIANTE DEL
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI "IS SPINARGIUS"*

*NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE*

Dott. Ing. Massimiliano Schirru - Via San Martino, 176 - 09047 Selargius (CA)

Cod. Fisc. S.C.A.M.M. 67D27 B3543C - P.I.V.A. 03387430929

tel. 3895175429 - E-mail massimiliano.schirru@ingpec.eu, ing.massimilianoschirru@gmail.com

INDICE

<i>Art. 1 Elementi costitutivi del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)</i> _____	<i>pag. 02</i>
<i>Art. 2 Finalità</i> _____	<i>pag. 02</i>
<i>Art. 3 Validità delle Norme - Rapporto con gli strumenti urbanistici generali</i> _____	<i>pag. 02</i>
<i>Art. 4 Strumenti di attuazione e ripartizione dei costi</i> _____	<i>pag. 03</i>
<i>Art. 5 Destinazioni d'uso – Attività ammesse</i> _____	<i>pag. 03</i>
<i>Art. 6 Strumenti di attuazione: Titolo abilitativo all'edificazione</i> _____	<i>pag. 04</i>
<i>Art. 7 Strumenti di attuazione: Opere di urbanizzazione primaria</i> _____	<i>pag. 05</i>
<i>Art. 8 Utilizzazione urbanistica dell'area di Piano</i> _____	<i>pag. 05</i>
<i>Art. 9 Indici di utilizzazione edilizia</i> _____	<i>pag. 06</i>
<i>Art. 10 Azzonamento</i> _____	<i>pag. 06</i>
<i>Art. 11 Caratteristiche dell'edificazione</i> _____	<i>pag. 08</i>
<i>Art. 12 Progetti</i> _____	<i>pag. 09</i>
<i>Art. 13 Recinzioni, alberature, insegne</i> _____	<i>pag. 09</i>
<i>Art. 14 Forniture, scarichi e rifiuti di lavorazioni industriali per esigenze speciali</i> _____	<i>pag. 10</i>
<i>Art. 15 Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi</i> _____	<i>pag. 10</i>

Art. 1 Elementi costitutivi del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

1. Il P.I.P. in variante è costituito inscindibilmente dagli elaborati indicati nell'elenco che segue:
 - a) Relazione illustrativa – Piano finanziario di attuazione;
 - b) Norme Tecniche di Attuazione;
 - c) Tavola 1: Stralcio Piano Urbanistico Comunale (Agosto 2014);
 - d) Tavola 2: Stralcio planimetria catastale – Stralcio aerofotogrammetrico;
 - e) Tavola 2a: Stralcio planimetria catastale – Stralcio aerofotogrammetrico; con sovrapposizione rilievi topografici;
 - f) Tavola 3: Zonizzazione;
 - g) Tav 4: Planivolumetrico;
 - h) Tavola 5: Schemi opere di urbanizzazione di completamento.
2. La perimetrazione dell'area d'intervento del P.I.P. è riportata sia su planimetria catastale, in funzione delle aree oggetto di acquisizione, sia su zonizzazione e planivolumetrico redatto tenendo conto dei rilievi topografici e dei frazionamenti originari. A causa delle imprecisioni nella redazione della cartografia di base, con particolare riferimento alla planimetria catastale, le perimetrazioni possono non essere sovrapponibili.

Art. 2 Finalità

1. Il P.I.P. interviene sulle Zone per attività produttive, principalmente artigianali e piccolo industriali, individuate a tale scopo prima dal Programma di Fabbricazione (P.d.F.) e ora dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). È approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e ss.mm.ii. ed ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della L. 17/08/1942, n. 1150 e ss.mm.ii..
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito brevemente N.T.A.), unitamente alle norme del Regolamento Edilizio (R.E.) e alle N.T.A. del P.U.C., disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, piccolo-industriale, commerciale, turistico e di servizi, allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività di piccole e medie aziende nelle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località "Is Spinargius".
3. Le aree oggetto di assegnazione per le finalità di cui al comma precedente, già acquisite al patrimonio comunale, potranno essere interamente cedute in diritto di proprietà ai sensi del comma 6, art. 27 della L. 865/71, così come modificato ai sensi del comma 17, art. 49 della L. 449/97.
4. Le procedure di assegnazione delle aree e i requisiti delle attività ammesse è demandato ad apposito Regolamento da approvare con separato atto nel rispetto delle presenti N.T.A., in conformità alla legislazione vigente in materia.

Art. 3 Validità delle Norme - Rapporto con gli strumenti urbanistici generali

1. Il P.I.P. si attua in base, oltre che alle presenti norme, ai programmi e progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.
2. Le destinazioni d'uso delle aree comprese nel P.I.P., la viabilità e le presenti norme costituiscono strumento di attuazione del P.U.C..
3. Per quanto non contemplato nella presente normativa si fa riferimento alla vigente strumentazione urbanistica, con particolare riferimento alle norme di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio, nonché alla normativa urbanistica, paesaggistica ed ambientale sovraordinata.

Art. 4 Strumenti di attuazione e ripartizione dei costi

1. Con deliberazione consiliare il Comune di San Sperate approva un Regolamento generale di assegnazione in cui sono specificate le procedure per l'utilizzazione delle aree e, in particolare, le condizioni per l'assegnazione dei lotti agli imprenditori-assegnatari, i criteri per la redazione degli schemi di convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. tra questi e il Comune, i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione, i criteri per la determinazione del corrispettivo di concessione in ragione delle spese di acquisizione delle aree e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri di gestione.
2. I costi relativi all'attuazione del P.I.P. saranno di competenza e a carico degli imprenditori-assegnatari.
3. La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ottemperanza dei seguenti criteri e procedure e verrà effettuata sull'insieme dei lotti di insediamento previsti dal Piano:
 - a) in ragione della loro superficie fondiaria, per le spese di acquisizione delle aree e formazione del P.I.P., nonché per le opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature tecnologiche di servizio e relativi allacciamenti;
 - b) in ragione della volumetria ammessa, per la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.
4. I costi di gestione, manutenzione e fornitura dei servizi, saranno a carico degli assegnatari utenti in ragione delle singole necessità e modalità d'uso. A tale scopo potrà essere costituito un Consorzio di gestione composto da assegnatari e Comune che provvederà al riparto delle spese di gestione di cui sopra.

Art. 5 Destinazioni d'uso – Attività ammesse

1. Ai sensi del comma 6 dell'art. 27 della L. 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii., il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale (piccole e medie industrie), artigianali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, turistico e commerciale tra i quali: commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili; mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime.
2. Sono ammessi i seguenti soggetti pubblici e privati:
 - a) Imprese artigiane di cui alla legge 443/1985 e ss.mm.ii.;
 - b) Imprese piccolo-industriali¹;
 - c) Imprese di commercio all'ingrosso di prodotti non alimentari;
 - d) Imprese di commercio al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
 - e) Imprese turistiche;
 - f) Aziende di servizi;
 - g) Aziende di somministrazione alimenti e bevande;
 - h) Aziende di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare.
3. Sono ammissibili gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.
4. Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui al precedente comma, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini,

¹ Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 18/04/2005 si definisce piccola l'impresa che:

- a) ha meno di 50 occupati
- b) ha un fatturato medio annuo oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 10 milioni di Euro.

uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva e quelle attività che trattano o producono materiali altamente tossici e/o esplosivi.

5. Non sono ammissibili, inoltre:

- a) le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona;
- b) le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.07.1912, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27.07.1912 e ss.mm.ii. (vedasi anche Decreto del Ministro Sanità del 05.09.1994 e ss.mm.);
- c) le attività incompatibili con gli ambiti residenziali adiacenti e, in particolare, quelli elencati negli Allegati II, III, IV, VIII e XII alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

6. Non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza nella misura massima di m² 50 lordi per unità d'intervento (per lotto o per azienda se l'attività d'impresa comprende più lotti contermini); sempre nel rispetto degli indici e delle caratteristiche edilizie previste dalle presenti N.T.A..

7. La concessione delle aree del P.I.P. per le attività produttive di tipo puramente commerciale, turistico e di servizi non strettamente di pertinenza degli insediamenti produttivi di tipo artigianale e piccolo industriale assegnatarie di lotto è consentita entro il limite massimo del 30% dei lotti fondiari, escluse le aree S per servizi pubblici, dell'intero P.I.P.. La percentuale del 30% è da intendersi con riferimento alla superficie complessiva dei lotti.

8. Nel caso di mancata assegnazione di tutti i lotti ed esaurimento della disponibilità per le attività commerciali e più di cui al comma precedente, malgrado la presenza di istanze analoghe inevase, si dovrà procedere con un successivo bando. Qualora, anche con il secondo bando, risultino istanze commerciali, turistiche e di servizi e lotti non assegnati per altre attività produttive, si potrà procedere con l'assegnazione dei lotti integralmente alle attività oggetto di istanza.

9. È sempre consentita la realizzazione di strutture miste, per l'attività produttiva artigianale o industriale e per l'attività commerciale complementare, destinando a locali commerciali volumetriche non superiori al limite massimo del 40% della volumetria totale consentita nel lotto o, in alternativa, 40% con riferimento alla superficie utile ammissibile.

10. L'Amministrazione comunale può riservarsi l'utilizzo di uno o più lotti fondiari per finalità d'istituto, quali la realizzazione del cantiere comunale o altri servizi, non realizzabili in altre zone urbanistiche omogenee o non compatibili con esse.

Art. 6 Strumenti di attuazione: Titolo abilitativo all'edificazione

1. Gli interventi edilizi sui lotti assegnati in concessione avvengono previa formazione di titolo edilizio abilitativo diretto previa presentazione nelle forme di legge del progetto di cui al successivo comma.

2. Gli assegnatari devono presentare il progetto edilizio definitivo, redatto nei modi previsti dal vigente R.E. comunale e secondo la normativa del presente P.I.P. entro i termini fissati nel Regolamento di assegnazione delle aree e riportati nella convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. da stipulare con il Comune.

3. Dovranno essere indicati, in apposite relazioni, i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi industriali, ed il numero degli addetti.

Art. 7 Strumenti di attuazione: Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio degli insediamenti produttivi sono state realizzate e saranno completate nella loro totalità dal Comune, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle prescrizioni del piano stesso e riguardano:

- a) la viabilità e le aree di sosta e di parcheggio lungo la viabilità;
- b) le aree standard ai sensi del D.A. RAS 2266/u/'83 (cd. Decreto Floris) destinate a verde pubblico attrezzato (S₃);
- c) le aree standard ai sensi del D.A. RAS 2266/u/'83 (cd. Decreto Floris) destinate a parcheggio aggiuntivo a quello previsto lungo la viabilità (S₄);
- d) le aree standard ai sensi del D.A. RAS 2266/u/'83 (cd. Decreto Floris) destinate principalmente, anche se non in via esclusiva, a servizi pubblici di zona al servizio delle attività produttive (S);
- e) le reti fognaria (bianca e nera), idrica, telefonica, pubblica illuminazione, di alimentazione e distribuzione elettrica.

2. Alcune attrezzature tecnologiche sono state realizzate o eventualmente integrate dagli Enti istituzionalmente competenti sulla base di progetti redatti in conformità alle norme del presente P.I.P. ed alle precisazioni contenute nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione predisposti dal Comune.

3. Le spese per gli allacciamenti del lotto alle reti di servizi fanno carico alla ditta concessionaria.

4. Soltanto in casi eccezionali, sotto il controllo e secondo gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, l'assegnatario, a scomputo parziale o totale della quota dovuta, può essere autorizzato a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previa presentazione di un progetto da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'organo competente dell'amministrazione comunale.

Art. 8 Utilizzazione urbanistica dell'area di Piano

1. La Superficie territoriale (S_t) è costituita dall'insieme delle aree interne al perimetro del Piano, come individuate nelle allegate planimetrie. Essa è costituita dalla somma delle aree con le destinazioni seguenti:

- a) Superficie fondiaria (S_f) che rappresenta le aree destinate agli insediamenti produttivi e, comunque, disponibili all'uso edificatorio per le aziende produttive ammissibili di cui al precedente articolo 5;
- b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S'_u) che comprende le aree destinate alle seguenti infrastrutture:
 - ✓ Rete viaria;
 - ✓ Percorsi pedonali;
 - ✓ Parcheggio e sosta pubblici;
 - ✓ Reti fognaria nera, fognaria bianca, idrica, elettrica, del gas, telefonica e di illuminazione pubblica;
 - ✓ Aree verdi lungo la viabilità o di verde attrezzato;
- c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S''_u) che comprende le aree destinate alle seguenti infrastrutture:
 - ✓ Attrezzature amministrative, sanitarie, sindacali, ricreative, direzionali di supporto principalmente, anche se non in via esclusiva, alle attività produttive, etc;
 - ✓ Altre attrezzature di servizi che per loro natura sono incompatibili con l'ambito residenziale.

Art. 9 Indici di utilizzazione edilizia

1. L'edificabilità viene misurata in termini di:
 - a) Superficie utile (S_u) intendendo la sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra;
 - b) Volume utile (V_u) intendendo la sommatoria dei volumi lordi fuori terra;
 - c) Superficie coperta (S_c) intendendo la sommatoria delle superfici del lotto utilizzate per l'edificazione.
2. Dovranno essere comprese nel computo le strutture murarie e le parti a porticato eccedenti il 20% della superficie coperta S_c ; non dovranno essere computati i volumi tecnici (scale, montacarichi, etc.).
3. Si definiscono infine:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria (i_f) il rapporto tra superficie utile lorda S_u , espressa in m^2 e la superficie fondiaria S_f , espressa in m^2 ;
 - b) Indice di copertura fondiaria (i_c) il rapporto tra superficie coperta S_c , espressa in m^2 e la superficie fondiaria S_f , espressa in m^2 ;
 - c) Indice di utilizzazione fondiaria (i_v) il rapporto tra il volume utile V_u , espresso in m^3 e la superficie fondiaria S_f , espressa in m^2 .

Art. 10 Azzonamento

1. L'area individuata nel P.U.C. per gli insediamenti produttivi, disciplinata dal presente Piano, si articola nelle seguenti zone:
 - a) Zona attrezzata per attività produttive e servizi privati (aree fondiarie): comprende le aree sulle quali è specificatamente previsto l'uso edificatorio per le aziende ammesse dal P.I.P. che intendono svolgervi la propria attività produttiva, nonché per i relativi servizi di amministrazione e guardiania. La zona è articolata nei seguenti comparti, distinti per la forma e dimensione dei lotti e per le seguenti caratteristiche tipologiche dell'edificazione:
 - ✓ COMPARTO "A": comprende n. 12 lotti la cui edificazione è prevista per complessi realizzati in aderenza e per i quali è fatto obbligo l'allineamento secondo quanto prescritto nella tavola n. 4 "Planivolumetrico" e come specificato al successivo art. 11; le pareti per le quali non è fatto obbligo l'allineamento dovranno rispettare i seguenti distacchi minimi:
 - Dal confine sulla strada: m 5,00;
 - Dal confine con altri lotti o, in generale, altra proprietà: m 5,00;Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:
 - $i_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
 - $i_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
 - $i_v = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
 - ✓ COMPARTO "B": comprende n. 31 lotti la cui edificazione è prevista per complessi isolati ed è consentita con i seguenti distacchi minimi, comunque nel rispetto di quanto previsto nella tavola n. 4 "Planivolumetrico" in relazione agli allineamenti:
 - Dal confine sulla strada: m 6,00;
 - Dal confine con altri lotti o, in generale, altra proprietà: m 5,00;La distanza sul confine lato strada può essere ridotta in deroga, fino al minimo di m 5,00, qualora la conformazione del lotto sia tale da renderlo poco funzionale dal punto di vista

edilizio nel rispetto del limite di m 6,00, soprattutto con riferimento ai limiti di utilizzazione. In ogni caso, la riduzione della distanza dal confine potrà essere effettuata purché sia garantita la dotazione di parcheggi interni e le altre disposizioni di cui alle presenti NTA.

Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:

- $i_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_v = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

✓ COMPARTO "B1": comprende n. 4 lotti la cui edificazione è prevista per complessi isolati ed è consentita con i seguenti distacchi minimi:

- Dal confine sulla strada: m 10,00;
- Dal confine con altri lotti: m 7,00;
- Dal confine con altre proprietà diverse dai lotti fondiari del P.I.P.: m 5,00;

Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:

- $i_f = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_v = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

È prescritta per ogni lotto la destinazione ad un minimo del 10% della superficie al parcheggio ed alla manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, comunque in misura non inferiore ad 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione.

Per i fabbricati e parti di fabbricati e loro accessori destinati ad attività commerciale o direzionale, a m² 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti debbono corrispondere m² 80 di superficie da destinarsi ad uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio, in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm. di cui al comma precedente.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati o impianti, e non destinata a parcheggio o a percorsi d'accesso, dovrà essere integralmente destinata a verde.

L'accesso ai lotti dell'intera zona è consentito e, pertanto, potrà essere ricavato unicamente dalle strade di servizio, interne all'area del Piano;

b) Zona per le attrezzature sociali a servizio delle attività produttive ("S"): comprende le aree destinate alla realizzazione delle principali opere di urbanizzazione secondaria a servizio, principalmente, delle attività produttive, quali attrezzature amministrative e commerciali, centri assistenziali, sanitari, sindacali, ricreativi, etc.. L'edificabilità è consentita con i seguenti distacchi minimi:

- Dal confine sulla strada: m 5,00;
- Dal confine con altri lotti: m 5,00;

Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:

- $i_f = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $i_v = 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

c) Zona a verde attrezzato ("S₃"): comprende le aree destinate a verde attrezzato. L'intervento per la realizzazione delle opere relative è di esclusiva competenza del Comune, che procederà alla predisposizione dei relativi progetti esecutivi;

- d) Zone per viabilità e parcheggi ("S₄"): comprende le aree destinate alla percorrenza pedonale e veicolare, al parcheggio e alla sosta degli automezzi. In queste zone è previsto il divieto di edificazione;

Art. 11 Caratteristiche dell'edificazione

1. L'edificazione è regolata dalle norme singole di comparto e dal combinato disposto degli articoli precedenti per quanto riguarda volumetrie, superfici e distacchi degli stabilimenti.
2. L'edificazione in aderenza, qualora non prevista dal comparto e dal planivolumetrico di Piano, potrà essere assentita solo nel caso di duplice e reciproco convenzionamento tra aziende concessionarie di lotti a due a due contermini, con allegato planivolumetrico di intervento e tramite progetto unitario per l'edificazione da realizzarsi, pertanto, come edificazione bipartita e isolata al centro di due lotti contermini; in tal caso il distacco dai confini con altri lotti dovrà essere portato a m 7,0.
3. Oltre quanto previsto dal comma precedente, qualora tra due lotti sia prevista l'edificazione in distacco dal confine, come indicato nel planivolumetrico di Piano, nel rispetto delle norme di cui al precedente articolo 10, potrà essere assentita solo nel caso di duplice e reciproco convenzionamento tra le aziende concessionarie contermini, con allegato planivolumetrico di intervento e tramite progetto unitario, l'edificazione in aderenza.
4. Potranno, altresì, essere previste riseghe e arretramenti nei singoli corpi di fabbrica, purché il distacco dalle pareti in arretramento rispetto al confine comune non sia inferiore a m 5,00.
5. Su pareti in arretramento potranno essere praticate aperture mobili o fisse ad altezza non inferiore a m 2,00 dal piano di calpestio dei locali che necessitano di tali aperture, mentre, in corrispondenza e per tutto lo sviluppo delle superfici in aderenza, dovrà essere realizzato un muro separatore tagliafuoco, innalzato di almeno m 1,50 sull'estradosso del solaio di copertura dell'edificio più elevato.
6. Tutti i locali destinati ad attività lavorative dovranno essere rispondenti ai requisiti previsti dalle norme vigenti in materia di antinfortunistica e di salubrità, per quanto attiene ai parametri di luminosità, ventilazione, isolamento termico, isolamento acustico.
7. In particolare, per quanto attiene alle altezze nette minime interne di locali specificamente o indirettamente connessi ad attività lavorative, dovranno essere rispettati i seguenti valori:

a) locali per officina e laboratori pesanti, magazzini	min.	m 4,20;
b) Locali per officina, laboratori leggeri e depositi annessi	min.	m 3,00;
c) locali commerciali, turistici, per servizi etc.	min.	m 3,00;
d) Locali abitabili, uffici e archivi annessi	min.	m 2,70;
e) Locali igienici, spogliatoi	min.	m 2,70;
f) Locali pubblici e di uso pubblico	min.	m 3,50;
g) locali non abitabili	min.	m 2,40.
8. I locali spogliatoio dovranno essere dimensionati in modo da assicurare ad ogni addetto non amministrativo non meno di m² 2,00 di spogliatoio e, in ogni caso, dovranno consentire, oltre il deposito degli indumenti ed effetti personali, condizioni di sosta garantite da adeguata ventilazione e illuminazione, tramite finestrature di superficie non inferiore a 1/8 della corrispondente superficie dei locali spogliatoio.
9. I servizi igienici dovranno essere dimensionati in modo da predisporre due unità igieniche, complete ciascuna di vaso-WC, doccia e lavabo ogni 10 addetti.
10. I locali spogliatoio e i locali per servizi igienici dovranno essere areati direttamente dall'esterno: potrà essere assentita la ventilazione a circolazione forzata purché questa assicuri un ricambio d'aria pari a 30 m³/h.

11. Tutti i servizi avranno di norma accesso dai locali di lavoro tramite un disimpegno o almeno un antibagno spogliatoio e dovranno rispondere ai requisiti di igiene dettati dalle norme e regolamenti vigenti.
12. I locali abitabili posti al piano terra dovranno essere adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua, sia inoltre con la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna di almeno m 0,30 (due gradini) ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata o vespaio aerato con cunicoli e canne di ventilazione.
13. Tale misura di sopraelevazione non è richiesta per le officine e magazzini che prevedono l'accesso carraio dal piano di campagna e che tuttavia saranno protette dall'invasione delle acque meteoriche e dall'umidità capillare con opportuni accorgimenti tecnici.
14. Le pareti costruite con materiali porosi, come laterizi, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, dovranno essere protetti dalla pioggia di sopravvento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, pellicole idrorepellenti ecc.
15. Le forme, i materiali e i colori dovranno essere omogenei nei singoli lotti.
16. Tutta la progettazione edilizia dovrà essere svolta nel rispetto delle Norme sovraordinate in materia di rispetto e di sicurezza ambientale, quali, in via principale ma non esaustiva:
 - a) il Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
 - b) Piano di Assetto Idrogeologico;
 - c) Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.
17. In relazione ai laboratori, officine, depositi, locali commerciali, turistici, per servizi etc. la superficie minima complessiva delle finestre in ogni locale, la loro disposizione, i volumi/ora di ricambio dell'aria e la ventilazione forzata in corrispondenza delle macchine sono determinati secondo il Regolamento igienico edilizio comunale e le altre norme vigenti relative al particolare tipo di attività previsto. Tutti gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno avere i requisiti, ed essere dotati dei dispositivi previsti dalle vigenti norme antincendio, antinfortunistiche e per la salute sul luogo di lavoro.

Art. 12 Progetti

1. I progetti di edificazione comprenderanno, oltre gli elaborati planivolumetrici e catastali, la definizione esecutiva delle tipologie con particolare riguardo alla soluzione architettonica di tutti i prospetti, l'indicazione di tutte le opere da eseguirsi per l'impianto e sistemazione degli stabilimenti, ivi comprese le opere interrato, le recinzioni e sistemazioni a verde del lotto, le aree di parcheggio interno e le eventuali mostre e cartelli indicatori o pubblicitari, in stretta aderenza e conformità alle presenti N.T.A., a quelle del Regolamento Edilizio comunale nonché alle norme specifiche sovraordinate.
2. La relazione tecnica, allegata ai singoli progetti, dovrà comprendere altresì l'indicazione dei fabbisogni idrici ed energetici, ivi compresi i dati relativi alle quantità e qualità degli scarichi e dei residui delle lavorazioni.
3. È fatto divieto di procedere per sub-lottizzazioni o a ripartizioni ulteriori dei singoli lotti, in contrasto con le specificazioni di azionamento individuate dal Piano.

Art. 13 Recinzioni, alberature, insegne

1. Le recinzioni sul fronte strada dovranno essere del tipo "a vista", eventualmente con un basamento in muratura dell'altezza massima di m 1,00: potranno essere assentite eccezioni e deroghe purché strettamente connesse a caratteri peculiari delle lavorazioni dell'azienda insediata e, in questo caso, saranno motivate da disposizioni delle leggi vigenti. Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua ma non dovranno superare l'altezza dei fabbricati recinti.

2. Le recinzioni sul fronte strada possono essere integrate con siepi o arbusti rampicanti decorativi, anche con funzione di filtro antipolvere e acustico e di schermo all'abbagliamento reciproco.
3. Le recinzioni verso le aree pubbliche saranno di norma in muratura piena, intonacate, con alcune aperture a giorno.
4. Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere uniformi all'interno di ogni lotto e possibilmente per ogni isolato promuovendo un progetto unitario concordato da tutti gli assegnatari e approvato dall'Amministrazione comunale.
5. Sul fronte di accesso lo spazio tra la recinzione ed il fabbricato dovrà essere destinato a parcheggio accessibile, eventualmente alberato, con esclusione di deposito permanente di oggetti (salvo esposizione pubblicitaria di prodotti).
6. Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie e onomastiche si trovino nelle dirette pertinenze di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 Nuovo codice della strada e ss.mm.ii..

Art. 14 Forniture, scarichi e rifiuti di lavorazioni industriali per esigenze speciali

1. Tutte le aziende insediate all'interno del perimetro del Piano hanno l'obbligo di provvedere direttamente alla massima riduzione e minima dispersione di fumi, polveri, gas ed esalazioni pericolose e nocive, a norma dell'art. 20 della L. 13/07/1966 n. 615 e ss.mm.ii..
2. Per quanto attiene alle acque reflue da lavorazioni industriali, queste debbono essere canalizzate in rete distinta sia dalla rete delle acque nere, sia dalla rete delle acque pluviali e recapitate in apposito impianto di pretrattamento, a cura delle singole aziende, fino ad abbattere il tasso inquinante e renderlo compatibile alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 03/04/2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.. Disoliatori ed altri dispositivi di depurazione richiesti dalle singole lavorazioni ai sensi delle leggi vigenti dovranno essere eseguiti a cura e spesa delle aziende prima della immissione nella rete comune, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/2006.
3. Nel Regolamento di assegnazione delle aree e in sede di convenzione devono essere regolate le modalità di attacco allo scarico fognario e le caratteristiche delle acque di rifiuto che vi possono essere immesse.
4. Le aziende fortemente idro-esigenti o elettro-esigenti che richiedessero caratteristiche delle reti di allacciamento superiori a quelle esistenti o previste, potranno insediarsi o sviluppare la propria attività a condizione di assumere l'onere del potenziamento delle reti e degli impianti o di provvedere direttamente secondo progetti da approvarsi da parte del Comune.
5. Ciò vale in particolare per l'apertura di pozzi idrici e per la fornitura dell'energia elettrica in MT.

Art. 15 Aree destinate agli impianti per l'allacciamento dei servizi

1. Può essere prevista la disponibilità di aree (lotti) del P.I.P. destinate alla realizzazione di impianti per allacciamento alle reti dei servizi erogati da Enti pubblici e privati.
2. Le aree per l'installazione di impianti funzionali alla distribuzione interna al P.I.P. di energia elettrica, acqua e gas, alle telecomunicazioni ed al trattamento e/o trasferimento dei reflui fognari (quali cabine elettriche, armadi di connessione di cavi, vasche di accumulo d'acqua, serbatoi, antenne o tralicci, stazioni di pompaggio o di pressurizzazione, impianti di trattamento reflui, etc.) sono concesse agli Enti pubblici o privati gestori del servizio, operanti nell'ambito territoriale in cui ricade il P.I.P..
3. Nel caso di servizi offerti in loco da una pluralità di soggetti, all'individuazione del concessionario si procederà in conformità al Regolamento di assegnazione delle aree, per le fattispecie di cui al presente articolo.