

COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO



PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI **P.I.P.** **MONTEGEMOLI**

ESTREMI DI ADOZIONE:

.....

ESTREMI DI APPROVAZIONE:

.....

IL SINDACO

L'ASSESSORE

IL SEGRETARIO

OGGETTO

VARIANTE - MAGGIO 2011

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE ED INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE:

COMUNE DI PIOMBINO

Dott. Arch. Camilla Cerrina Feroni

Dott. Arch. Alessandro Fiorilli

Dott. Geol. Mario Ferrari

FIRMA:

DATA

Novembre 2011

SDST.

14.02.2002

FILE

P.I.P. MONTEGEMOLI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Oggetto del Piano

Le aree individuate e perimetrate nelle Tavole n° 4a e 4b "Inquadramento Catastale" sono oggetto del presente Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex articolo n° 27 della L. 22/10/71 n° 865.

Art. 2 - Efficacia del Piano

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di Montegemoli, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 36 del 10/04/2002, mantiene efficacia e validità per i dieci anni successivi alla sua approvazione, ed avrà pertanto scadenza al 21/06/2012.

Art. 3 - Contenuto del Piano

Ai sensi delle vigenti disposizioni il presente piano si compone dei seguenti elaborati:

LEGENDA n = nuovo elaborato introdotto dalla Variante – novembre 2010
m = elaborato esistente modificato a seguito della Variante – novembre 2010
e = elaborato esistente del Piano approvato con Delib. di C.C. n° 36/02

☐	m	A	Relazione Tecnica Generale
☐	m	B	Norme Tecniche di Attuazione
☐	n	C0	indagini geologico-tecnico /D.P.G.R.T. n° 26/R/07)
☐	e	C	Relazione Idrologico – Idraulica
☐	e	C1	Grafo sistema di drenaggio – attuale
☐	e	C2	Grafo sistema di drenaggio – progetto (A.F.G.)
☐	e	C3	Grafo sistema di drenaggio – progetto (lottizzazione)
☐	e	C4a	Corniaccia Nord - Grafo e planimetria del bacino
☐	e	C4b	Corniaccia Nord - Profilo e sezioni
☐	e	D	Documentazione Fotografica
☐	e	E	Vincolo Paesaggistico
☐	e	TAV. 01	Estratto di P.R.G.
☐	e	TAV. 01b	Varianti al P.R.G. contestuali al Piano Attuativo
☐	e	TAV. 02	Estratto aereofotogrammetrico
☐	m	TAV. 03	Stato Attuale P.I.P.

☐	m	TAV. 04a	Inquadramento Catastale (a)	Estratto foglio 13
☐	m	TAV. 04b	Inquadramento Catastale (b)	Proprietà e Superfici
☐	m	TAV. 05	Inquadramento Catastale (c)	Elenco dei proprietari
☐	e	TAV. 06	Rilievo plano-altimetrico	
☐	e	TAV. 07	Rilievo plano-altimetrico - Sezioni	
☐	m	TAV. 08	Destinazioni d'uso	
☐	m	TAV. 09	Schema di lottizzazione	
☐	e	TAV. 10	Strade - Planimetria	
☐	e	TAV. 11	Strade – Sezione tipo (1)	
☐	e	TAV. 12	Strade – Sezione tipo (2)	
☐	m	TAV. 13	Piano Parcellare di Esproprio (a) - Estratto Foglio 13	
☐	m	TAV. 14	Piano Parcellare di Esproprio (b) - Elenco Proprietari	
☐	e	TAV. 15	Servizi e Impianti esistenti (a) - ENEL e Telecom	
☐	e	TAV. 16	Servizi e Impianti esistenti (b) - Acquedotto e Fognature	
☐	e	TAV. 17	Schema reti Tecnologiche (a) - ENEL – Telecom – Illuminazione Pubblica	
☐	e	TAV. 18	Schema reti Tecnologiche (b) - Acquedotto - Fognatura Nera – Gas	
☐	e	TAV. 19	Ipotesi Planivolumetrica – Indicazione Profili	
☐	e	TAV. 20	Profili Longitudinale e Latitudinale – Dettagli Costruttivi	

Art. 4 - Articolazione e modalità di attuazione del Piano

Il presente Piano si articola in aree che resteranno di proprietà pubblica destinate alla viabilità carrabile, al parcheggio, al verde pubblico, ad attività collettive e ad impianti tecnologici ed idraulici ed in aree suddivise in lotti da assegnare in proprietà o in diritto di superficie per installarvi le attività consentite dal Piano medesimo e di cui agli articoli successivi della presenti N.T.A.

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

Art. 5 - Prescrizioni generali di lottizzazione

Ferma restando la impostazione generale del Piano, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire l'aggregazione di due o più lotti contigui al fine di realizzare unità di intervento più grandi ovvero suddividere un singolo lotto in due o più unità di intervento più piccole.

Sono vincolanti: gli allineamenti arborei di cui alla Tav. n° 8 ; le prescrizioni e la tipologia delle recinzioni fronte strada e le quote di progetto della viabilità carrabile di cui

alla Tav. n° 10 (fatte salve, tuttavia, eventuali modifiche contenute nel progetto esecutivo di cui al successivo Art. n°14).

E' altresì vincolante adeguare le quote altimetriche dei lotti alle quote altimetriche delle strade di progetto indicate dal Piano nella Tav. n° 10.

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

Pur non essendo fissati limiti di altezza per gli edifici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la compatibilità ambientale delle soluzioni esecutive proposte ed eventualmente prescrivere, in casi particolari, limiti di altezza.

Ai sensi delle disposizioni del Piano di bacino di cui alla Delib. di C.R.T. n° 13/05, non potrà essere rilasciata la certificazione di abitabilità e di agibilità relativamente agli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti dal presente PIP fino al completamento della realizzazione degli interventi previsti dal PIP medesimo per la riduzione del rischio idraulico di seguito elencati.

- Realizzazione del sistema di drenaggio del Comparto Nord del PIP con realizzazione dell' invaso ed il potenziamento delle idrovore in località Rinsacca.
- Demolizione del "Ponte di Ferro" sul fiume Cornia.

Per quanto attiene la fattibilità degli interventi ammessi dal presente strumento urbanistico, si rinvia al punto 6) delle INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE allegate dal titolo VALUTAZIONI DI FATTIBILITA' DELL'AREA P.I.P. (SECONDO DISPOSIZIONI D.P.G.R. n. 26/R/07).

Art. 6 - Varianti al PRG contestuali al Piano

Ai sensi dell'art. 40, 2° comma, lettera "d" della L.R. 5/95, in sede di elaborazione del Piano attuativo approvato con Delib. di C.C. n° 36/02 furono apportate alcune rettifiche al perimetro del PIP, così come definito dal PRG vigente.

Dette modifiche di confine, che complessivamente non comportano incrementi volumetrici o incrementi di superficie utile degli edifici, furono opportunamente evidenziate nella tavola 1b e costituirono variante al P.R.G. contestuale al P.I.P. In particolare:

1. L' area contrassegnata con il n° 1 varia da zona D5-PIP a zona D5.
2. L' area contrassegnata con il n° 2 varia da zona D5 a zona D5-PIP.
3. L' area contrassegnata con il n° 3 varia da zona D5-PIP a zona omogenea E.
4. L' area contrassegnata con il n° 4 varia da zona omogenea E a zona D5-PIP.
5. L' area contrassegnata con il n° 5 varia da zona D5-PIP a zona D5.
6. L' area contrassegnata con il n° 6 varia da zona D5-PIP a zona omogenea E.

Art. 7 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree comprese nel Piano risultano classificate secondo le destinazioni d'uso indicate nella Tav. n° 9. In particolare sono previste le seguenti destinazioni:

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

Art. 8 - Artigianato e Commercio

Le aree per l'artigianato ed il commercio individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 8 , sono destinate a laboratori artigiani e a depositi ed attrezzature per attività commerciali, all'ingrosso ed al minuto, aventi per oggetto i prodotti o le componenti di essi, derivanti dall'attività lavorativa o produttiva delle aziende artigianali insediate.

In tali aree l'edificazione è regolamentata come segue:

- **la superficie coperta non può superare il 40% della superficie del lotto;**
- **distanza minima dai confini di ml 6 fatta eccezione per gli impianti tecnologici di altezza massima pari a ml 3,00 che potranno essere installati a distanza non inferiore a ml 3,00 dai confini stessi;**
- **il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, può tuttavia essere utilizzata per parcheggi e depositi all'aperto di materiali non sciolti e può essere pavimentata in macadam oppure con tecniche che garantiscano pari permeabilità (ad es. elementi aperti in calcestruzzo o tecniche simili); ai fini del calcolo della superficie impermeabilizzata non sono da considerare, anche se con pavimentazione chiusa, i marciapiedi che contornano i fabbricati ed eventuali percorsi pedonali di collegamento ai fabbricati stessi, purché entrambi di larghezza massima 1.2 m;**
- **per ciascun lotto è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, avente superficie utile massima di 150 mq, da considerare tuttavia quale parte integrante ed indivisibile dell'attività produttiva principale;**
- **la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq ed il dimensionamento dei relativi parcheggi per la sosta di relazione dei raccordi fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica dovranno essere quelli indicati dal Codice del Commercio/L.R.T. n° 28/05 e Regolamento D.P.G.R.T. 01/04/09 n° 15/R.**

Art. 9 – Artigianato ed Industria

Le aree per l'artigianato e l'industria, individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 8, sono destinate a laboratori artigiani ed a piccole e medie attività industriali.

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

In tali aree la edificazione è regolamentata come segue:

- **la superficie coperta non può superare il 50% della superficie del lotto;**
- **distanza minima dai confini di ml 6 fatta eccezione per gli impianti tecnologici di altezza massima pari a ml 3,00 che potranno essere installati a distanza non inferiore a ml 3,00 dai confini stessi;**
- **il 50% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, può tuttavia essere utilizzata per parcheggi e depositi all'aperto di materiali non sciolti e può essere pavimentata in macadam oppure con tecniche che garantiscano pari permeabilità (ad es. elementi aperti in calcestruzzo o tecniche simili); ai fini del calcolo della superficie impermeabilizzata non sono da considerare, anche se con pavimentazione chiusa, i marciapiedi che contornano i fabbricati ed eventuali percorsi pedonali di collegamento ai fabbricati stessi, purché entrambi di larghezza massima 1.2 m;**
- **per ciascun lotto è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, avente superficie utile massima di 150 mq, da considerare tuttavia quale parte integrante ed indivisibile dell'attività produttiva principale;**
- **la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq ed il dimensionamento dei relativi parcheggi per la sosta di relazione dei raccordi fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica dovranno essere quelli indicati dal Codice del Commercio/L.R.T. n° 28/05 e Regolamento D.P.G.R.T. 01/04/09 n° 15/R.**

Art. 10 - Depositi all'aperto

Le aree per depositi all' aperto, individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 8, sono destinate oltre a deposito per materiali non sciolti, al silotaggio dei containers e delle automobili, a parcheggi per auto e camion e a mostre. L'Amministrazione Comunale può valutare e consentire proposte di utilizzazione di queste aree anche per deposito di materiali o oggetti diversi da quelli elencati precedentemente, purché ambientalmente compatibili.

In tali aree la edificazione è regolamentata come segue:

- **la superficie coperta non può superare il 5% della superficie del lotto;**

- **distanza minima dai confini di ml 6 fatta eccezione per gli impianti tecnologici di altezza massima pari a ml 3,00 che potranno essere installati a distanza non inferiore a ml 3,00 dai confini stessi;**
- **il 95% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata tuttavia può essere pavimentata in macadam oppure con tecniche che garantiscano pari permeabilità (ad es. elementi aperti in calcestruzzo o tecniche simili); ai fini del calcolo della superficie impermeabilizzata non sono da considerare, anche se con pavimentazione chiusa, i marciapiedi che contornano i fabbricati ed eventuali percorsi pedonali di collegamento ai fabbricati stessi, purché entrambi di larghezza massima 1.2 m;**
- **nei lotti di superficie non inferiore a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o il custode, avente superficie utile massima di 150 mq, da considerare tuttavia quale parte integrante ed indivisibile dell'attività principale;**
- **la superficie di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq ed il dimensionamento dei relativi parcheggi per la sosta di relazione dei raccordi fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica dovranno essere quelli indicati dal Codice del Commercio/L.R.T. n° 28/05 e Regolamento D.P.G.R.T. 01/04/09 n° 15/R.**

Art. 11 - Verde pubblico

Le aree destinate a verde pubblico sono individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 8 .

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

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

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

Nelle altre aree a verde, oltre alla piantumazione di nuove alberature, è consentita esclusivamente l'installazione di elementi di arredo e la realizzazione di percorsi pedonali di accesso, di fruizione e di collegamento con i percorsi pedonali (marciapiedi) previsti dal presente PIP.

Art. 12 - Attività collettive e Centro Ricreativo.

Le aree per le attività collettive e centro ricreativo sono individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 8.

Tali aree sono destinate al ritrovo ed al ristoro, allo svago ed alla pratica di taluni sport nonché a sede di associazioni ricreative, culturali, sportive e simili.

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

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

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

Art. 13 - Aree destinate ad impianti tecnici ed idraulici

Le aree destinate ad impianti tecnici ed idraulici sono individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. n° 8.

Dette aree sono destinate in parte alla posa delle reti dei sottoservizi (metano, acquedotto industriale; acquedotto civile; fognature per acque nere; rete elettrica ecc.), alla realizzazione di cabine ENEL, di centraline di sollevamento delle acque nere e, in particolare, sono destinate alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica per accrescere la sicurezza degli insediamenti esistenti e di quelli previsti.

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

Art. 14 - Viabilità carrabile ed aree di parcheggio

Le aree per la viabilità carrabile ed il parcheggio dei veicoli sono indicate con apposito segno grafico nella Tav. n° 8.

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

Il progetto esecutivo delle opere suddette, sulla base del quale soltanto sarà possibile dare corso ai lavori di realizzazione, dovrà essere esteso alle aree destinate a verde pubblico e a tutte le urbanizzazioni ivi comprese le opere di regimazione idraulica.

Art. 15 - Riferimenti legislativi

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