

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
COMUNE DI CASTIONS DI STRADA



ZONA D2/H2-INDUSTRIALE/COMMERCIALE
DI INTERESSE COMUNALE
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Legge 22 ottobre 1971, n.865, art.27

VARIANTE 4

N

Norme di attuazione
(le parti aggiunte sono in rosso)

Il professionista incaricato:
Dott. Pian. PAOLO DE CLARA

Collaboratori
Dott. RICCARDO MEDEOSSI

INDICE

Art. 1.	Formazione e finalità	2
Art. 2.	Elaborati	2
Art. 3.	Ripartizione di spazio	2
Art. 4.	Destinazioni d'uso	3
Art. 5.	Indici	3
Art. 6.	Disposizioni particolari	4
Art. 6.bis	Disposizioni particolari per l'area a vincolo paesaggistico	4
Art. 7.	Cautele ambientali e per la sicurezza	5
Art. 8.	Infrastrutture	6
Art. 9.	Attuazione	7
Art. 10.	Effetti	7
Art. 11.	Rinvio	7

SIGLE PRINCIALI

Dcim	deliberazione di Comitato Interministeriale
Dgr	deliberazione di Giunta regionale
Dm	decreto ministeriale
Dpr	decreto del Presidente della Repubblica
Ln	legge nazionale
Lr	legge regionale
m	metro
m ²	metro quadro
m ³	metro cubo
max	massimo
min	minimo
Pip	piano per insediamenti produttivi
Slp	superficie lorda di pavimento
Usl	unità sanitaria locale

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1. Formazione e finalità

1. Il Pip è formato ai sensi della legge 865/1971, art. 27.
2. Il Pip ha per finalità di disciplinare, infrastrutturare e dotare di servizi ed attrezzature collettive la zona D2 artigianale industriale.

Art. 2. Elaborati

1. Il Pip è costituito dai seguenti elaborati

Allegato A:

- A) *RELAZIONE*
- B) *ELENCHI CATASTALI*
- C) *IMPATTO AMBIENTALE*
- D) *CONFORMITA' A CIRCOLARE 3/1990*
- E) *OSSERVAZIONE DI PRG*
- F) *MODIFICHE A PRG E CONFORMITA' A LR /52/1991*
- G) *PRGC ZONIZZAZIONE*

Allegato B

NORME DI ATTUAZIONE

Tavole

- Tav. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE DIMOSTRAZIONE PROPRIETA'*
- Tav. 2 – RILIEVO PLANIALTIMETRICO*
- Tav. 3 – RILIEVO INFRASTRUTTURE*
- Tav. 4 – ZONING*
- Tav. 5 – INFRASTRUTTURE*
- Tav. 6 – FASI DI ATTUAZIONE*
- Tav. 7 – CONTESTO TERRITORIALE*
- Tav. 8 – AREE DA ESPROPRIARE*

Art. 3. Ripartizione di spazio

1. Lo spazio compreso nel Pip è ripartito nelle seguenti zone:
 - a) Attività – Esistente;
 - b) Attività – Di progetto;
 - c) Servizi ed attrezzature collettive;
 - d) Viabilità;
 - e) Pertinenza stradale;secondo i limiti presenti in tav. 4, salvo variazioni minime, per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica o economica pubblica o particolare situazione di fatto.

2. In spazio di *Attività – Esistente* i lotti corrispondono al limite di proprietà, salvo fusioni e integrazioni con ulteriori spazi di *Attività – Esistente* e di *Attività – Di progetto*. In spazio di *attività Di progetto* i lotti sono ottenuti da aggregazione di fasce individuate da *Linea di modulo*.

Art. 4. Destinazioni d'uso.

1. In spazio di *Attività* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Artigianale/Industriale;
 - b) Di deposito e magazzino; Di commercializzazione, al minuto e all'ingrosso, di beni prodotti, lavorati o manipolati dalle stesse aziende artigianali-industriali;
 - c) Residenziale, in funzione della conduzione dell'azienda e delle esigenze dell'imprenditore, ove la superficie utile delle opere di cui punti a) e b) superi m² 400. E' in funzione della conduzione un alloggio per ogni unità di cui ai punti a) e b);

Sono vietati gli usi compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, salvo parere favorevole dell'Usl. Sono comunque vietati in modo assoluto gli usi comportanti rischio di incidenti rilevanti e deposito, lavorazione e trattamento di rifiuti tossici e nocivi e di liquami prodotti da terzi.

1.bis In spazio di attività contrassegnato con la sigla (Pe) è ammessa la realizzazione di una pesa, preceduta da stipula di apposita convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

2. In spazio di *Servizi ed attrezzature collettive* sono ammessi centro sociale, infermeria, impianti infrastrutturali, mensa, parcheggio, parcheggio per autotreni, uffici consorziali e verde. Vi sono inoltre comunque ammessi impianti per raccolta di rifiuti, mascherati con barriere murarie o vegetali.
3. In spazio di *Viabilità* sono ammesse piattaforme stradali ed elementi ad esse marginali ed accessori.
4. In spazio di *Pertinenza stradale* sono ammessi elementi marginali ed accessori della strada, nonché opere a servizio della strada e dei suoi utenti.
5. Il mutamento di destinazione d'uso oltre il 35% della superficie utile di unità immobiliare o per oltre 30 m² è soggetto ad autorizzazione.

Art. 5. Indici.

1. Le opere rispettano i seguenti indici:
 - a) Rapporto di copertura: max 50%;
 - b) Altezza;
 - aa) a confine o a distanza da confine inferiore a m 5, salvo che per opere binate o a schiera: max m 3,50;
 - bb) a distanza da confine pari o superiore a m 5, o per opere binate o a schiera max m 10.
 - c) Distanza da strade;

- aa) statale 252: min m 40;
- bb) statale 353: min m 20;
- d) Distanza da confini di proprietà: min m 5.
E' vietata l'edificazione a confine, salvo che per opere binate o a schiera
- e) Distanza tra edifici: min m 10.
- f) Superficie per parcheggio, privato, minima:
 - 1) stanziale: 1 posto auto / 2 addetti;
 - 2) di relazione:
 - 2.1) di Su industriale/artigianale: 30%;
 - 2.2) di Su direzionale: 80%;
 - 2.3) di Sv commerciale al minuto:
 - 2.3.1) in genere 100%;
 - 2.3.2) per esercizio di Sv superiore a m² 400:
 - 2.3.2.1) in genere 200%;
 - 2.3.2.2) con vaste superfici di esposizione: 80%;
 - 2.4) di Su commerciale all'ingrosso e di deposito: 60%;
 - 2.5) di Su di opera di interesse pubblico: 80%.
- g) Superficie utile per un alloggio: max m² 200.

Art. 6. Disposizioni particolari.

1. Le protezioni per le aperture esterne hanno aggetto massimo di m 2. Le finestre o prese di luce e aria di facciata rispettano uno schema di allineamento orizzontale e verticale.
2. In spazio di Attività sono impiantati alberi di specie tipica in quantità minima di 1 per ogni 50 m² di superficie lorda di pavimento di edifici, prioritariamente entro *Fascia alberata* e presso strada e parcheggio.
3. Baracche, box, contenitori di rifiuti, serbatoi fuori terra, depositi all'aperto e opere e attività degradanti l'ambiente in genere sono occultate a vista da spazi pubblici mediante barriera muraria o vegetale sempreverde a densità colma.
4. La recintazione verso strada ha altezza massima di m 2, salvo protezione per ingresso.
5. Il Comune può prescrivere tipi di pavimentazione esterna filtranti e sistemi di smaltimento filtranti acque meteoriche autonomi aziendali.
6. Il rilascio di concessione o di autorizzazione per mutamento di destinazione d'uso, in insediamenti numerati, è subordinato a impegno a attuazione di interventi specifici indicati in tabella 1. Le modalità esecutive sono stabilite in sede di rilascio. Ove sia indicata riconversione di attività esistente esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di cui alla tabella.
7. Lo spazio corrispondente a corsi d'acqua pubblici a cielo aperto o coperti e lo spazio laterale di pertinenza non possono essere occupati con opere che ne compromettano la funzione, uso o manutenzione.

Art. 6. bis Disposizioni particolari per l'area a vincolo paesaggistico

(le disposizioni evidenziate in grassetto si riferiscono alle prescrizioni imposte dal Comitato Tecnico regionale con parere n. 088/02 del 07.06.2002)

1. Lunghezza massima edifici ml 60,00 con interdistanza minima di ml 10. Il Sindaco ha facoltà di concedere deroga alla lunghezza massima stabilita di ml 60,00 qualora dimostrata necessaria per esigenze del ciclo produttivo.
2. Superficie a verde nell'ambito del lotto >15% superficie lotto con prioritario di messa a dimora nella fascia alberata di Piano di piante di specie tipica locale idonea a formazione di barriera dell'altezza minima non inferiore a ml. 5,00. **La barriera deve essere disposta in modo da ridurre l'impatto visivo dovuto agli insediamenti produttivi, percepibile dalle viabilità principali ovvero dalla Strada Statale e da quella di accesso al P.I.P, e deve avere profondità minima di ml 10,00".**
3. Pavimentazione esterna di tipo filtrante limitata ai percorsi ed alla sosta dei mezzi da documentarsi nel progetto di cui al successivo comma 7.
4. Le baracche, box, contenitori.... di cui al comma 3 art. 6, sono occultate alla vista mediante barriera vegetale sempreverde a densità colma.
5. **Le recinzioni sono costituite da siepi di piante di specie autoctone, anche abbinate a rete, quest'ultima di altezza massima di ml. 2,00.**
6. Pareti e serramenti esterni con colori tenui escluso cemento, **manti di copertura con tinta non riflettente la luce.**
7. Il progetto sarà corredato da un programma di sistemazione dell'intera area interessata. Il programma sarà composto di una parte di stato di luogo e contesto territoriale, e di una parte di progetto, in cui sarà dimostrato anche come il valore paesaggistico è tutelato, recuperato e sviluppato. Il programma prevede comunque:
 - a) recupero e valorizzazione di beni di interesse paesaggistico ed archeologico;
 - b) mitigazione di impatto visivo ed inserimento paesaggistico di opere diverse da quelle di cui alla lett. a);
 - c) esclusione od occultamento di depositi all'aperto;
 - d) sistemazione di aree scoperte a vista;
 - e) adozione di misure di antinquinamento di acque superficiali circostanti;

Le opere complementari per le finalità di cui al periodo precedente sono previste realizzate entro il termine di validità di Concessione od Autorizzazione.

8. **Le opere, rispettano le prescrizioni d'uso di cui all'art. 22 comma 7 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.**

Art. 7. Cautele ambientali e per la sicurezza

1. Gli scarichi liquidi convogliati a fognature pubblica rispettano i limiti di accettabilità di cui al regolamento comunale o, in assenza, di cui alla tab. C allegata alla Ln 319/1976. Le reti di scarico interne sono strutturate in relazione al tipo di liquidi, valutandosi nella progettazione la possibilità di recupero o di riutilizzo anche parziale delle acque usate. Le sostanze particolarmente pericolose sono raccolte in una rete separata, dotata di sistemi di sicurezza

capaci di ovviare tempestivamente ad un eventuale temporaneo mancato funzionamento di depuratori. In ogni caso sono da adottarsi cautele contro l'inquinamento anche accidentale delle acque del ciclo naturale, sia meteoriche che della rete idrografica. Le reti di scarico di attività produttiva sono dotate di pozzetto liberamente accessibile dall'esterno dell'insediamento, idoneo al prelievo di campioni.

2. Gli impianti danti luogo a emissioni nell'atmosfera potenzialmente inquinanti convogliate o tecnicamente convogliabili sono soggette ad autorizzazione regionale, ai sensi del Dpr 203/1998, art. 6. Sono esclusi dall'assoggettamento ad autorizzazione gli impianti termici non inseriti in un ciclo di produzione industriale ivi compresi gli impianti inseriti in complessi industriali ma destinati esclusivamente a riscaldamento dei locali, gli impianti di climatizzazione, gli impianti termici destinati al riscaldamento di ambienti, al riscaldamento di acqua per utenze civili, a sterilizzazione e disinfezioni mediche, a lavaggio di biancheria e simili, all'uso di cucine, mense, forni da pane ed altri pubblici esercizi destinati ad attività di ristorazione. Sono inoltre esclusi gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione, gli impianti di produzione di energia elettrica tramite sistemi eolici, fotovoltaici e solari, gli impianti di emergenza e sicurezza, i laboratori di analisi e ricerca e gli impianti ad inquinamento atmosferico poco significativo. Gli impianti rispettano i valori limite di emissione di cui a specifica Dgr o, in assenza, le linee guida per il contenimento delle emissioni inquinanti degli impianti industriali e la fissazione dei valori limite di emissione di cui al Dm ambiente 12 Lug 1990.
3. Le attività producenti rumore rispettano un limite massimo di livello sonoro in ambiente esterno di 65 decibel (A) diurno e 55 decibel (A) notturno.
4. Lo stoccaggio provvisorio di rifiuti tossici e nocivi aziendali è soggetto ad autorizzazione regionale, ai sensi del Dpr 915/1987, art.6 e 16.
5. I depositi per materiale potenzialmente inquinanti il sottosuolo sono dotati di pavimento impermeabile e rialzo perimetrale in muro pieno continuo o altro sistema idoneo al contenimento di eventuale sversamento.
6. Le macchine e le attrezzature vibranti fisse sono isolate dal suolo mediante mezzi o materiali assorbenti l'effetto
7. Le opere per attività lavorative rispettano le norme per la prevenzione degli infortuni di cui al Dpr 547/1955 e Ln 186/1968. Le stesse opere rispettano inoltre le norme per l'igiene di cui al Dpr 303/1956.
8. I progetti di opere per attività produttive sono sottoposte a verifica di compatibilità ambientale e igienico sanitaria, ai sensi della Lr 52/1981, art. 8.

Art. 8. Infrastrutture

1. Reti tecnologiche e viabilità rispettano lo schema presente in tav. 5, salvo variazioni per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica o economica o particolare situazione di fatto. Reti tecnologiche e manufatti ad esse afferenti sono comunque ammessi in tutte le zone
2. Le opere sono realizzate secondo le norme tecniche e le disposizioni degli enti gestori dei servizi, e rispettano comunque criteri di decoro urbano.

Art. 9. Attuazione

1. Il Pip è attuato per fasi aventi perimetro e ordine previsti in tav. 6, salvo variazioni di superficie non superiori al 10%, per adeguamento a prescrizione, esigenza tecnica o economica pubblica o particolare situazione di fatto. Le fasi possono essere attuate per una pluralità di interventi. Il passaggio di attuazione da una fase ad un'altra è subordinato alla condizione che della prima siano state ultimate viabilità e reti tecnologiche.
2. Le aree sono acquisite dal Comune e utilizzate direttamente o mediante cessione a gestori del servizio collettivo o privati, secondo la destinazione. Alternativamente, per giustificati motivi e nel rispetto di criteri generali il Comune può consentire l'utilizzazione diretta di proprietari di *Attività – Esistente* e di *Attività – Di progetto*. Parimenti il Comune può consentire l'utilizzazione diretta di proprietari di aree di *Pertinenza stradale*.
3. Il rilascio di concessione o autorizzazione di spazi di *Attività – Di progetto* è subordinato a esistenza di una convenzione con il Comune disciplinante gli oneri a carico degli utilizzatori, il tipo di intervento, i tempi di realizzazione e sanzioni per eventuali inosservanze. Il Comune può ugualmente subordinare a esistenza di analoga convenzione il rilascio di concessione o autorizzazione in spazi di *Attività - Esistente*.

Art. 10. Effetti

1. L'approvazione del Pip equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste.

Art. 11. Rinvio

1. Per quanto non specificatamente previsto dal Pip sono applicati il Piano regolatore generale comunale e altre disposizioni in materia.

Tab. 1. *Interventi specifici.*

Intervento	Riferimento in tav. 4																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
a) Adeguamento o chiusura di accesso da strada statale			•	•		•							•	•	•	• _x			
b) Rimozione od occultamento di depositi a cielo aperto	•			•	•	•		•	•	•	•		•	•	•				
c) Sistemazione di aree scoperte	•	•	•	•	•	•	•				•	•		•	•				
d) Adozione di misure antinquinamento di acque superficiali														•	•				
e) Verifica e adeguamento di emissioni nell'atmosfera			•	•								•	•						•
f) Verifica e adeguamento di emissioni sonore												•		•					
g) Verifica e adeguamento di stoccaggio di rifiuti tossici e nocivi	•	•							•		•		•		•				•
h) Verifica e adeguamento di scarichi liquidi	•					•			•				•		•	• _x			•

Nota:

La verifica di cui alle lettere e), f), g) ed h) e' compiuta prima del rilascio della concessione o autorizzazione per mutamento di destinazione d'uso. L'adeguamento e' compiuto ove necessario.