

ART. 20 - ZONA OMOGENEA D1/H

(Insediamento per attività mista industriale - artigianale e commerciale-terziario in genere)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende l'area libera ubicata tra Premariacco e Orsaria, posta in adiacenza e continuità alla Zona D1, a completamento della stessa, da destinare a funzioni miste produttive e commerciali-terziarie, idonea ad ospitare un sistema plurifunzionale di riferimento per l'intero distretto della sedia.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano, prendendo atto delle suscettività produttive che caratterizzano tali aree, le riconosce nella loro configurazione funzionale mista, mirando ad una migliore integrazione urbanistica e ambientale in forma integrata con l'area adiacente.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata alle seguenti attività:

a) Area industriale - artigianale

- attività industriali e artigianali
- edifici per la esposizione e commercializzazione dei prodotti delle attività di cui al precedente punto
- uffici e depositi connessi alle attività produttive
- residenza per il proprietario o per il personale di custodia
- laboratori di ricerca
- esercizi commerciali al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto (definiti all'Art.2, comma 1, lett.e della L.R. 29/2005) con superficie di vendita non superiore a complessivi 1500mq
- servizi e attrezzature connessi alle attività produttive
- reti tecnologiche a servizio delle attività
- impianti tecnologici energetici

b) Area commerciale-terziaria

- esercizi commerciali all'ingrosso
- esercizi commerciali al minuto con superficie di vendita fino a complessivi 1.500 mq;
- attività direzionali
- attività di promozione territoriale del distretto della sedia
- attività di servizi
- attività alberghiera

Le attività commerciali e terziarie in genere non potranno superare il 50% della superficie territoriale di zona.

La superficie fondiaria delle attività terziarie non potrà essere inferiore al 30% di quella zona.

4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. unitario.

Il P.R.P.C. dovrà farsi carico di:

- individuare e differenziare l'assetto urbanistico degli insediamenti industriali - artigianali da quelli commerciali-terziari;
- razionalizzare l'impianto urbanistico del nuovo insediamento in modo coordinato con l'adiacente insediamento di Zona D1;
- prevedere la localizzazione delle attrezzature di pubblico interesse in funzione dei fruitori, del sostegno e della promozione delle attività produttive, della gestione e dei servizi e delle attività commerciali per lo sviluppo della produzione;
- individuare le specifiche misure da proporre per la mitigazione degli impatti ed effetti producibili dalle attività insediabili nell'area a dimostrazione della sostenibilità ambientale e paesaggistica;

-
- localizzare gli interventi di mitigazione paesaggistica ambientale di cui al successivo paragrafo 5. privilegiando i fronti verso le zone residenziali, a nord e sud dell'Ambito.
In particolare a nord e a sud, dovrà essere prevista una fascia di verde arborato dello spessore minimo di 10,00 m.
Inoltre tutti i citati interventi dovranno essere realizzati prima dell'avvio delle attività ammesse;
- le zone verdi dovranno essere realizzate con la costituzione di formazioni vegetali autosostenibili;
- vietare il transito del traffico pesante da e per l'attuale s.p.14 nel momento in cui sarà aperta al traffico la variante alla s.p. stessa;
- l'avvio delle attività previste in zona D1H andrà subordinato all'entrata in esercizio della rotonda sulla variante stradale comprensoriale, ad ovest della zona stessa.

Il P.R.P.C. può essere attuato anche per stralci funzionali.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

In generale dovrà essere individuata:

- Area verde di mitigazione paesaggistica: a verde arborato min. 10% della superficie territoriale dell'ambito.

Nel dettaglio:

a) Area industriale - artigianale

- S.C. max: 50% del lotto
- H. max: 10,00m, sono ammesse altezze superiori motivate da esigenze tecnologiche e funzionali
- D.E. min: 10,00 m
- D.C. min: - 5,00 m da confini interni all'ambito
- 10,00 m da confini di zona
- D.S. min: 10,00 m da viabilità di servizio
20,00 m da viabilità locale comprensoriale (s.p. esistente e nuova)
- Sistemazione aree scoperte del lotto: a verde arborato min. 10% del lotto.

b) Area commerciale-terziaria

- S.C. max: 50% del lotto
- H. max: 10,00m
- D.E. min: 10,00 m
- D.C. min: - 5,00 m da confini interni all'ambito
- 10,00 m da confini di zona
- D.S. min: 10,00 m da viabilità di servizio alla zona
20,00 m da viabilità locale comprensoriale di primario interesse (s.p. n.79)

6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

Residenza di servizio per le attività industriali - artigianali

Nel rispetto dei parametri di zona è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa per lotto, compresa nel corpo di fabbrica dell'edificio principale, con una superficie massima di 200 mq lordi ad esclusivo uso del proprietario o del custode.

Sistemazione di aree scoperte

All'interno dei singoli lotti industriali - artigianali è obbligatoria la creazione, mediante l'uso di essenze autoctone, di cortine arboree e arbustive preferibilmente perimetrali di spessore adeguato.

Parcheggi stanziali e di relazione**a) Attività industriali - artigianali**

Parcheggi stanziali: all'interno delle aree di pertinenza dei lotti industriali nella misura minima di 1 posto macchina/2 addetti con un minimo di 1 posto macchina

Parcheggi di relazione: min. 10% della superficie utile degli edifici nelle aree di pertinenza, ovvero in prossimità dell'immobile industriale.

b) Esercizi commerciali al dettaglio con sup. di vendita < 400mq

- min. 100% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

c) Esercizi commerciali con sup. di vendita > 400mq e < di 1.500 mq

- min 150% della superficie di vendita, da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

d) Attività di commercio all'ingrosso:

- min 40% della superficie utile dell'edificio, reperite nelle aree di pertinenza dello stesso.

e) Esercizi commerciali al dettaglio per la vendita di generi non alimentari a basso impatto (definiti all'Art.2, comma 1, lett.e della L.R. 29/2005):

- min 80% della sup. di vendita da ricavare in aree di pertinenza dell'esercizio commerciale.

f) Attività direzionali

Parcheggi stanziali: min 1 posto macchina/2 addetti

Parcheggi di relazione: min 80% della superficie utile ~~degli edifici~~ nelle aree di pertinenza.

g) Attività ricettiva alberghiera e di ristorazione

Parcheggi di relazione: min 1 posto macchina/2 utenti calcolati sulla potenzialità massima dell'attività.

h) Altre attività:

- min 100% della superficie utile destinata a tali attività.

I parcheggi di cui sopra, i percorsi pedonali, ciclabili o automobilistici interni alle zone a destinazione commerciale, devono essere alberati nella misura di 1 albero ogni due stalli; i singoli lotti devono di norma essere dotati di barriere alberate con funzione paesaggistica, antinquinamento e anti-rumore.

7. NORME PARTICOLARI

- **Limiti di accettabilità delle imprese**

Ferme restando tutte le disposizioni legislative nazionali e locali inerenti la protezione dei lavoratori, della salute pubblica e dell'ambiente, applicabili ad attività produttive di carattere industriale e artigianale ed alle attività di ricerca, si ritiene di escludere dall'accettazione in tutta la zona le seguenti attività:

A) Attività industriali a rischio di incidenti rilevanti (D.Lgs. 238/2005, D.Lgs. 334/99, D.P.C.M. 31 marzo 89 e successive modifiche)

B) Impianti industriali

a. Impianti di produzione di fitosanitari, fertilizzanti e biocidi.

b. Impianti produttori di gas tossici che richiedono autorizzazione.

- c. Impianti industriali finalizzati alla produzione di materiali cancerogeni, teratogeni, mutageni
 - d. Impianti industriali di produzione e trattamento di materiali a rischio biologico (rif. D.Lgs.626/94.
 - e. Impianti di trattamento, ritrattamento, arricchimento, stoccaggio ed eliminazione definitiva di materiali e residui radioattivi.
 - f. Impianti per produzione della calce, di cemento o altri derivati.
 - g. Concerie.
 - h. Insediamenti di prima e seconda fusione per la preparazione di ghisa, acciai o materiali non ferrosi, ad esclusione delle attività di microfusione.
 - i. Impianti di produzione, confezionamento, recupero di esplosivi e prodotti esplosivi.
 - j. Impianti di mangimifici con impiego di prodotti o scarti vegetali ed animali.
 - k. Impianti di produzione e trattamento grassi e oli vegetali e animali oppure oli minerali o sintetici.
 - l. Insediamenti di produzione di prodotti chimici organici e inorganici di base.
 - m. Zuccherifici;
 - n. Impianti di produzione di cellulosa;
 - o. Impianti di produzione di paste fibrose per carta.
 - p. Impianti che producono o utilizzano PCB (bifenili policlorurati);
 - q. Depositi e serbatoi di combustibili solidi, liquidi o gassosi, chimici e petrolchimici non connessi alle necessità energetiche degli edifici, degli impianti e degli automezzi industriali delle ditte insediate;
 - r. Tintorie a carattere industriale di tessuti e fibre.
 - s. Raffinerie di petrolio e derivati.
 - t. Discariche di qualsiasi tipo ad eccezione delle isole ecologiche.
- Adeguamento standard antinquinamento
Nella redazione dei progetti ci si dovrà attenere alle seguenti norme:
 - favorire il drenaggio in loco delle acque meteoriche, pavimentando le aree dei parcheggi con elementi alveolari in calcestruzzo;
 - convogliare nella rete fognaria le acque di scarico, mentre quelle di processo, se necessario, dovranno essere sottoposte a preventiva depurazione, nel rispetto di quanto stabilito dal D. Lgs. n°152 dell'11.05.99;
 - convogliare le emissioni aeriformi in uno o pochi punti, per evitare emissioni diffuse e consentire l'intervento di un eventuale sistema di depurazione.
Nel caso di depositi di polveri e particolati di possibile sollevamento da parte del vento, deve essere prevista la realizzazione di confinamenti in muratura;
 - dotare di accorgimenti tecnologici in grado di contenere l'inquinamento acustico dell'ambiente esterno (DPCM 1/3/1991, L. 447/95, DPCM 14/11/97)
 - ubicare le attività produttive con emissione anche temporanea di polveri e particolato in genere, o che prevedano processi di verniciatura, lontano da unità di produzione alimentare;
 - nel caso di ammasso di rifiuti speciali in attesa di smaltimento, individuare una zona scoperta destinata esclusivamente a tale funzione all'interno di ciascuna area di insediamento. Essa dovrà essere indicata e recintata in modo da essere accessibile al solo personale addetto e ubicata a distanza dai confini;
 - dotare di un bacino di contenimento i serbatoi fuori terra per residui liquidi.
Esso dovrà avere la capacità pari all'intero volume del serbatoio;
 - per i rifiuti allo stato semisolido e solido stoccati in cumuli, costruire un basamento resistente al loro carico. Le superfici di appoggio dovranno essere pavimentate senza vuoti e convenientemente rialzate ai bordi in modo da evitare spandimenti e dispersioni al loro esterno;
 - proteggere dall'azione delle acque meteoriche i recipienti e i cumuli anche con apposite tettoie ubicate alla maggior distanza possibile dagli uffici.
 - contenere l'inquinamento acustico dell'ambiente esterno (DPCM 1/3/1991, L. 447/95, DPCM 14/11/97).

-

Inoltre:

- Per quanto attiene alle attività industriali/artigianali è vietata l'attivazione di attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di I classe, di cui all'Art.216 del Testo unico delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) ad una distanza inferiore a 150 m da zone destinate a residenza ovvero ad opere di urbanizzazione secondaria (sia nuove edificazioni che nuove attività che si insediano in fabbricati esistenti). La distanza deve essere rispettata anche con riferimento alle zone destinate a residenza o ad opere di urbanizzazione secondaria ubicate in Comuni confinanti.
- Per quanto attiene alle attività industriali/artigianali è vietata l'attivazione di attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di II classe, di cui all'Art.216 del Testo unico delle leggi sanitarie R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) ad una distanza inferiore a 50 m da zone destinate a residenza ovvero ad opere di urbanizzazione secondaria (sia nuove edificazioni che nuove attività che si insediano in fabbricati esistenti). La distanza deve essere rispettata anche con riferimento alle zone destinate a residenza o ad opere di urbanizzazione secondaria ubicate in Comuni confinanti.