

COMUNE DI TERRALBA

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - LEGGE 22.12.1971 N.865 ART.27

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI


LOCALITA' "CODDU DE SA TUPPA"

PROGETTO ESECUTIVO 1^a FASE

to	tav. C
Norme tecniche di attuazione	scala data 4 MAR 1985

attestati
LUCIANO RAMON
ALESSANDRO MERELLA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. LUCIANO RAMON
Ramon

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 989 Dr. Ing. ALESSANDRO MERELLA
Merella

INDICE SOMMARIO

- 1 - IL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
- 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE
- 3 - RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI
E INDICI
- 4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI INDICI EDILIZI
- 5 - INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITA' EDIFICABILI
- 6 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI
- 7 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE
- 8 - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE
- 9 - QUANTITA' DI SUPERFICIE PER LE CATEGORIE DI DESTINAZIONI E CON-
TROLLO DEL RISPETTO DEL D.P.G.R. 01.08.1977, n. 9743 - 271

1 - IL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

1.1 - Generalità

Il Piano Regolatore Generale vigente, modificato appositamente con deliberazione C.C. n. 24 del 25 aprile 1977 e D.Ass. EE.LL.FU. n. 6/U del 17.01.1979, si attua nella zona di "Coddu sa Tuppa", destinata a insediamenti produttivi a carattere artigianale e per piccole industrie secondo le linee e prescrizioni del presente Piano regolatore particolareggiato per insediamenti produttivi (P I P), predisposto e approvato ai sensi degli artt. 13 + 23 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive.

Per tale carattere di esecutività, le particolari prescrizioni costruttive del PIP, prevalgono sulle analoghe disposizioni degli strumenti urbanistici generali (comunali, territoriali e settoriali) presenti e futuri, con le quali dovessero trovarsi in contrasto.

1.2 - L'ambito del P I P

L'ambito del Piano Regolatore Particolareggiato è così delimitato:

- il confine comunale verso Uras sul lato Sud-Est;
- ferrovia Cagliari-Golfo Aranci sul lato Sud-Ovest;
- strada provinciale n. 61 di Santa Suina;
- il canale delle Acque alte (S.Suina) sul lato Est.

1.3 - I contenuti del P I P

Nel presente PIP sono organizzati in modo unitario gli ambienti e sono precisati a norma del vigente Piano Regolatore generale:

- l'ubicazione delle aree edificabili e gli allineamenti imposti nel fronte strada dei fabbricati;
- la viabilità secondaria di accesso e distribuzione, sia pedonale che carrozzabile;
- la localizzazione, dimensione e destinazione degli spazi per attrezzature e impianti pubblici e di interesse pubblico;
- le fasce laterali alle opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future (verde pubblico lungo la strada provinciale e lungo la F.S.).

Il PIP si attua secondo le prescrizioni delle presenti norme tecniche e le linee ed indicazioni delle planimetrie e tipi allegati.

1.4 - Richiamo alle leggi vigenti

Per tutte le costruzioni si richiamano le leggi e disposizioni vigenti in merito alla stabilità delle strutture, all'igiene dei locali abitabili, alla sicurezza del lavoro e prevenzione infortuni, alla prevenzione degli incendi, alla idoneità dei materiali, ecc.

2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

2.1 - Procedure

Per l'attuazione della 1^a Fase del P I P il Comune si avvale in generale delle procedure previste dagli artt. 18 + 23 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e specificate dall'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, autorizzate dalla Regione Autonoma della Sardegna con lettera n. 270/u del 27 ottobre 1976.

Tali procedure comportano:

- la notificazione ai proprietari interessati dell'avvenuta approvazione del P.R.G. e dell'inizio della pratica di espropriazione;
- la formazione di un programma di attuazione relativo alla prima fase, con individuazione delle opere da realizzare, dei comparti edificatori da espropriare e la determinazione dei corrispettivi da versare;
- l'espropriazione e occupazione d'urgenza dei comparti edificatori compresi nella prima fase di attuazione e delle aree per la viabilità e i pubblici servizi che occorressero per la funzionale e definitiva realizzazione delle opere previste in prima fase;
- la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in prima fase;
- l'aggiornamento e adeguamento del Regolamento per l'assegnazione delle aree e la nomina della Commissione comunale per l'assegnazione delle aree stesse, l'emissione di un bando per concorrere all'assegnazione, l'esame delle domande in ordine alla loro ammissibilità e priorità, la definizione delle aree occorrenti come entità e caratteristiche, la formazione di una eventuale graduatoria; la assegnazione delle aree dei comparti espropriati da parte del Consiglio comunale e versamento del corrispettivo.

2.2 - Unità minime di intervento

I lotti individuati nelle planimetrie del PIP (tav. 7) e numerati progressivamente da 1 a 6 costituiscono ciascuno un comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 17 agosto 1942 n. 115, nell'eventualità in cui venga ammessa l'utilizzazione per iniziativa privata.

I sublotti individuati nella tav. 7 e pure numerati progressivamente all'interno dei comparti, rappresentano l'unità urbanistica minima o modulo elementare di accrescimento, attraverso la quale viene data attuazione pratica al Piano.

2.3 - Progetto planivolumetrico

Il progetto planivolumetrico per l'utilizzazione edilizia dell'unità di intervento ha le caratteristiche di un progetto di larga massima e deve essere approvato dall'amministrazione comunale all'atto della stipula della convenzione tra Comune e assegnatario, di cui all'art. 8.1 delle presenti norme.

Il progetto planivolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1:200 e comprenderà le seguenti indicazioni:

- configurazione e delimitazione del sublotto di intervento nelle aree del piano.
Dovrà essere fatto riferimento al passo di m 6 individuato nelle tavole del piano e messa in evidenza la compatibilità coi sublotti con finanti già assegnati o residui sul lotto;
- composizione planivolumetrica dei fabbricati con rispetto degli allineamenti e arretramenti prescritti;
- schema di utilizzazione interna e di distribuzione a tutti i piani utili, nel rispetto delle norme di piano, dei regolamenti vigenti e delle disposizioni dei Vigili del fuoco;
- sistemazione delle aree libere interne al sublotto, con indicazione delle zone pavimentate, dei parcheggi, delle aree verdi e delle masse verdi principali;
- sistemazione delle aree pubbliche prospicienti il lotto (vedi tav.8 del piano) da sistemare a cura dell'assegnatario a corsia pavimentata di accesso, a parcheggio e a verde alberato (vedi art.7.1 delle Norme tecniche);
- indicazione delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali.

2.4 - Progetto di coordinamento per più unità di intervento

Il progetto di coordinamento si applica nel caso di più unità di intervento contigue realizzate da due o più assegnatari i quali intendano procedere unitariamente ai fini della edificazione o dell'uso di spazi o strutture.

Detto progetto dovrà essere sempre redatto nel caso un assegnatario realizzi edifici in aderenza su uno o due confini o preveda un passo di accesso diverso da quello previsto nella tavola 6.

Il progetto è redatto a cura degli assegnatari interessati.

Esso rappresenta una integrazione del planovolumetrico e va presentato con esso al fine del rilascio della concessione edilizia.

Dal punto di vista tecnico, oltre alle indicazioni planovolumetriche, il progetto di coordinamento deve perciò contenere tutti gli elementi necessari ad assicurare la corretta e migliore esecuzione di elementi e di particolari costruttivi, come profili, sagome, quote, allineamenti, risvolti, tecnologie di realizzazione, materiali e colori previsti, allacciamenti, modalità di attacco dei fabbricati, ecc.

2.5 - Intervento edilizio

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio di una concessione all'assegnatario per la realizzazione delle opere previste negli elaborati di progetto.

Dalla data di rilascio della concessione a costruire, l'assegnatario si impegna a iniziare i lavori nei termini fissati nella convenzione con il Comune e comunque entro l'arco massimo di un anno.

La loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dal rilascio della concessione fatti salvi i casi di opere la cui mole comporti un periodo di esecuzione maggiore, come dovrà risultare da apposita clausola nella convenzione, nonché le eventuali proroghe concesse con le procedure di legge.

3 - RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI

Si richiamano e si confermano le norme tecniche di attuazione per la zona D di nuovo intervento prescritte nel vigente P.R.G., e in parti colare:

- la densità fondiaria massima (vedi art. 4.1a);
- la distanza minima tra i fabbricati (vedi art. 5.1.1);
- gli spazi riservati per parcheggio (vedi art.4.1c);
- gli spazi riservati per attrezzature, servizi e verde pubblico (art. 4.2).

Il presente Piano particolareggiato consente esclusivamente la costruzione delle residenze per il personale di vigilanza collettiva sul lotto appositamente designato (vedi art. 5.2).

Ad integrazione ed eventualmente parziale modifica delle norme del vigente Regolamento edilizio e PRG si precisano i parametri ed indici da applicare nella zona D di Coddu sa Tuppa.

3.1 - Descrizione dei parametri e indici interessanti il piano

L'utilizzazione urbanistica delle varie aree comprese nel piano è regolata dai seguenti parametri:

3.1.1 - St, superficie territoriale

E' rappresentata dalle aree interne al perimetro del piano con destinazione omogenea a zona artigianale attrezzata.

3.1.2 - Sf, superficie fondiaria

Rappresenta la superficie netta disponibile per la realizzazione degli interventi singoli.

3.2 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria UP

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) percorsi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;

- d) elementi di verde piantumato ad integrazione dei parcheggi o lungo le strade;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) reti e attrezzature tecnologiche di fognatura, idrica, del telefono, di distribuzione dell'energia elettrica in media tensione (M.T.) e bassa (b.t.), di alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica, degli impianti generali per il trattamento degli scari - chi liquidi e gassosi previsti dalle vigenti leggi.
- La posizione di queste reti è definita nella tavola 7.

3.3 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria US

Il presente piano comprende aree destinate alle opere seguenti:

- a) attrezzature amministrative e commerciali di interesse generale, centro sanitario, assistenziale, e centro di vigilanza;
- b) spazi per il verde sportivo e impianti relativo;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale.

3.4 - Superfici per opere di allacciamento AL

Le superfici per opere di allacciamento interne al piano corrispondono a:

- a1) fascia laterale di rispetto delle F.S. Cagliari-Golfo Aranci;
- a2) fascia laterale di rispetto della S.P. n. 61 di S.Suina;
- b) aree impegnate per:

- . acquedotto principale e serbatoio di accumulo;
- . collettori di scarico delle fognature;
- . trattamento di bonifica delle acque di rifiuto;
- . smaltimento rifiuti solidi;
- . allacciamento energia elettrica (cabine).

Una parte delle aree di cui al punto b) coincide con le aree a2.

3.5 - Indici urbanistici

3.5.1 - Indice di utilizzazione territoriale, Ut

La massima superficie utile Su (di cui al successivo art. 3.6. 1) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.

3.5.2 - Indice di utilizzazione fondiaria, Uf

La massima superficie Su espressa in metri quadrati, costruibile

bile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

3.6 - Indici edilizi

3.6.1 - Superficie utile lorda, Su

La somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra misurate compresi tutti gli elementi verticali (murature, scale, cavedi, vano montacarichi).

Dal computo della superficie sono escluse le centrali termiche e le cabine elettriche, ma comprese le tettoie, porticati e simili.

3.6.2 - Altezza del fabbricato

L'altezza massima fra quelle delle varie fronti misurata dal piano di calpestio all'intradosso dell'ultimo solaio, con esclusione dei soli volumi tecnici (quali ciminiera, serbatoi, cabine ascensori e in generale tutti quelli con rapporto di snellezza $h/b \geq 5$).

4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI INDICI EDILIZI

La prima fase del P I P individua e norma con parametri edilizi le seguenti zone.

4.1 - Area artigianale - A

Comprende tutte le aree destinate all'insediamento di aziende artigiane che ivi intendano svolgere la propria attività produttiva (mq 98.362).

Su di essa si applicano i seguenti parametri ed indici:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria sui lotti artigianali non superiore a 0,50 mq/mq e non inferiore a 0,25 mq/mq

La superficie totale attribuita ad ogni lotto può essere distribuita in modo anche ineguale ai singoli sublotti (con le modalità di controllo e di diversificazione dei costi che sono definite nel regolamento di assegnazione di cui all'art. 8.1); ai sublotti potranno essere attribuite quantità diverse di edificazione, con il tetto massimo di 0,70 mq/mq (oltre alla verifica nei confronti della densità fondiaria massima di 5 mc/mq prescritta dal vigente PRG).

La quantità totale massima di superficie utile lorda per destinazione artigianale è quindi di:

$$\text{mq } 98.362 \times 0,50 = \text{mq } 49.181$$

All'atto della assegnazione potrà essere riconosciuto ad un'azienda la caratteristica di "particolarmente esigente di spazi aperti", che comporta l'ammissione di un indice di utilizzazione fondiaria anche minore, fino ad un minimo di 0,10 mq/mq, e l'adozione di un coefficiente correttivo in aumento del contributo unitario per la determinazione del corrispettivo dell'area.

- b) Unità minime di intervento

Si prevede che i lotti vengano suddivisi in sublotti di dimensione anche variabile, ma sempre con fronte multiplo di m 6.

Si definisce unità minima di intervento un sublotto di insediamento di una azienda con fronte di m 18 e profondità variabile a seconda dei lotti (vedi tavola 7 del piano).

Tali sublotti minimi possono essere ampliati attraverso multipli di 6 metri di fronte, compatibilità della dimensione del fronte dei vari sublotti in relazione alla situazione di assegnazione delle aree allo interno dei singoli lotti.

Per esigenze particolari l'unità minima di intervento potrà ridursi, attraverso un modulo di 6 metri, fino a 12 metri.

Le modalità e oneri di allaccio alle reti tecnologiche, che prevedono di norma un passo di 18 metri (pozzetti di allaccio, pozzetti di ispezione), saranno precisate in sede di progetto di coordinamento di cui al punto 2.3.

c) Spazi riservati per parcheggio

Nella fascia attrezzata prospiciente il lotto, nel piazzale antistante al fabbricato e, ove occorra, ulteriormente nei cortili interni, saranno ricavati spazi di parcheggio degli automezzi dei lavoratori addetti e dei visitatori/clienti, nella misura minima di 0,40 mq/mq di superficie utile lorda. Sarà altresì verificato il rispetto della norma di PRG di 1 posto macchina/addetto.

Il Comune potrà prescrivere maggiori superfici di parcheggio per gli automezzi pesanti e per speciali esigenze di lavorazione o commercializzazione.

4.2 - Aree per attrezzature amministrative e commerciali di interesse generale, centro sanitario, assistenziale, per il ristoro, centro di vigilanza

Comprende 12.882 mq di aree fondiariae destinate alla realizzazione delle principali opere di urbanizzazione secondaria di servizio della attività produttiva, già elencate all'art. 3.3 punto a) delle presenti norme.

I parametri e gli indici relativi a queste zone sono:

- a) indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,25 mq/mq (valgono le prescrizioni contenute nella tabella R.9 T1);
- b) altezza massima 7,50 ml;
- c) parcheggi 0,20 mq/mq da ricavare sulla striscia a lato delle strade o all'interno del terreno di pertinenza.

4.3 - Superficie per opere di allacciamento, AL

E' costituita dalle aree destinate a verde di rispetto. Per essa comprese tra i parcheggi a lato della sede stradale.

E' prevista la piantumazione con essenze a facile accrescimento ed economiche (pioppi, eucalpti, ecc.).

4.4 - Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale, comprensivo dei locali pubblici, di quelli di interesse comune (escluso serbatoi pensili e depuratore) e dei fabbricati per gli artigiani, non supera di 0,35 mq/mq:

$$52.401 \text{ mq} : 179.790 \text{ mq} = 0,291 \text{ mq/mq}$$

5. - INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITA' EDIFICABILI

5.1.1 - Edifici produttivi ad uso laboratorio, officina, deposito

Questi edifici potranno essere realizzati costruendo i muri perimetrali e le strutture portanti a confine sul lotto in tutti i lati, con rispetto degli allineamenti prescritti nella tavola 4, del piano (tolleranza + 20 cm).

L'edificazione a confine su almeno uno dei 2 lati lunghi è obbligatoria nel caso in cui l'assegnatario disponga di una unità di intervento uguale o inferiore a mt 18.

I muri laterali, se non sono previsti a confine, devono essere costruiti ad una distanza comunque non inferiore a m 6 dallo stesso e su di essi è consentita la realizzazione di superfici finestrate solo se la distanza tra tale parete e le pareti anche non finestrate di edifici antistanti sia uguale o superiore a mt 12 (e uguale o superiore all'altezza del fabbricato più alto).

Tali finestre saranno apribili e quindi con presa d'aria fino ad una distanza minima di mt 3 da qualsiasi confine. Le aperture saranno luci fisse per distanze inferiori a m 3 e fino a m 0,50.

Nei muri perimetrali costruiti a confine è consentita, ove prevista da un progetto di coordinamento di cui all'art. 2.3 delle presenti norme estese ad almeno il subplotto contiguo, la realizzazione di superfici in vetro cemento per la presa di luce.

Dette superfici non potranno superare 1/3 di quella disponibile sul lato interessato.

In tutti gli edifici produttivi, l'illuminazione interna con luce naturale e i ricambi d'aria occorrenti saranno garantiti dall'uso di strutture a shed.

Gli accessi carrai possono essere costruiti esclusivamente secondo gli schemi indicati nella tavola 8 di piano.

Edifici per la produzione appartenenti ad aziende artigiane diverse tra loro e che siano in aderenza su un confine dovranno essere separati da un muro taglia fuoco, che dovrà ergersi per almeno mt 0,60 oltre la quota massima dell'edificio sul lato di aderenza.

Tutti gli ambienti destinati alla attività lavorativa dovranno avere i requisiti ed essere dotati dei dispositivi previsti dalle vigenti norme antinfortunistiche e per la salute sul lavoro.

Sarà in ogni caso verificata la distanza minima di m 10 tra le parti finestrate dei fabbricati, anche se insistenti su uno stesso lotto, come prescritto dal vigente PRG.

5.1.2 - Locali spogliatoio e servizi igienici

I locali spogliatoio dovranno avere dimensioni adeguate per ospitare tutti gli addetti alla lavorazione e consentire il deposito degli in - du - men - ti e degli effetti personali.

Per ogni addetto non amministrativo si devono considerare non meno di 2 mq di spogliatoio e nel locale dovrà essere garantito un adeguato ricambio d'aria e una buona illuminazione.

Le parti finestrate non potranno essere inferiori ad $1/8$ della superficie di pavimento del locale.

La dotazione dei servizi igienici dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1 WC + 1 orinatoio + 1 doccia ogni 10 addetti

1 lavabo ogni 3 addetti.

Tutti i locali dovranno rispondere ai requisiti di igienicità dettati dalle norme e regolamenti vigenti.

Essi dovranno di norma essere realizzati con accesso dal locale di lavoro.

5.1.3 - Locali per servizi amministrativo-commerciali o misti

Possono essere realizzati locali o edifici per servizi amministrativo-commerciali, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche edilizie previste per gli edifici di cui al precedente punto 1 sui sublotti della zona artigianale.

5.2 - Fabbricati per attrezzature amministrative e commerciali di interesse generale

I Centri, sabitario, assistenziale, e di vigilanza, saranno realizzati nel rispetto degli indici e delle caratteristiche di cui alla tabella R9 T1 e nel rispetto dei fili di fabbricazione di cui alla tavola 6 del piano.

Il centro di vigilanza comprenderà anche locali per abitazione.

5.3 - La progettazione edilizia è coordinata dalla predeterminazione delle seguenti scelte di tecnologie e materiali.

Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulare proposta dal CNR - UNI, con i seguenti minimi:

- locali per uffici, laboratori, ecc.	m 3,00
- locali abitabili in generale	" 3,00
- locali non abitabili	" 2,40
- locali pubblici e di uso pubblico	" 3,60

I locali abitabili posti al piano terreno saranno adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua sia inoltre con la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna, ottenuto mediante solaio portante su intercapedine aerata o massetto su vespaio areato.

Le pareti costruite con materiali porosi, come i laterizi, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, saranno protetti dalla pioggia di stravento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, tinteggiature, ecc.

Le forme, i materiali ed i colori dovranno essere omogenei nei singoli sublotti all'interno di ogni lotto.

I tetti saranno a falde inclinate, con pendenza massima del 35% e muniti di canali di gronda collegati a pozzo perdente o alla rete fognante o a cisterne idonee per la conservazione dell'acqua non potabile.

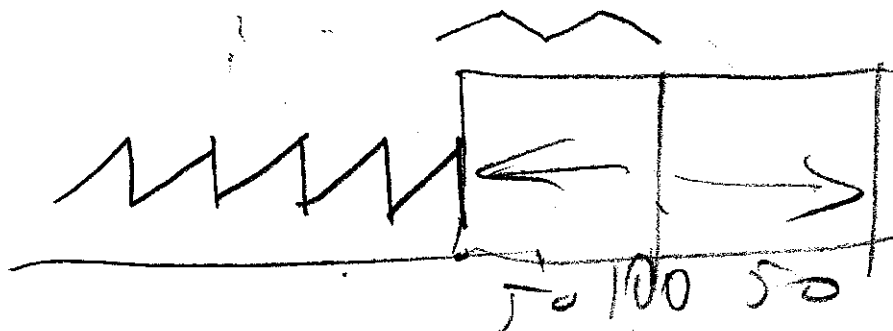
Gli uffici, laboratori, le abitazioni, nonché i locali e gli esercizi pubblici, saranno dotati di impianto di riscaldamento fisso di tipo regolamentare.

5.4 - Recinzioni dei lotti artigianali

Le recinzioni sul lato di accesso e sui lati prospicienti le aree pubbliche potranno essere eseguite con inferriate o grigliato.

Su tale fronte di accesso lo spazio tra la recinzione ed il fabbricato sarà destinato a parcheggio privato alberato con esclusione di deposito permanente di oggetti.

Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere uniformi all'interno di ogni lotto per i singoli sublotti o unità di intervento.



6 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

6.1 - L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria saranno definite nei progetti tecnici delle Amministrazioni e dei concessionari, secondo le indicazioni della planimetria e le prescrizioni del presente P I P e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

a) Le strade interne carrozzabili avranno le seguenti caratteristiche (vedi tav. B):

- immissione in una strada principale, cui viene sempre concessa la precedenza (Stop);
- andamento plano-altimetrico adagiato al terreno, secondo le norme CNR-UNI 10005 per una velocità di progetto di almeno 30 km/h;
- carreggiata veicolare di m 7,20;
- sede pedonale di larghezza pari a m 1,40;
- anello di manovra di testata in cui è inscrivibile un cerchio di m 12,80 di diametro;
- pendenze trasversali delle sedi veicolari e pedonali comprese tra 1,50% + 2%;
- pavimentazioni permanenti in conglomerati bituminosi o in pietre artificiali o naturali per le sedi veicolari di transito e per le pedonali;
- piantamenti verdi con arbusti ornamentali e piante di alto fusto nelle aree e fasce laterali.

b) Gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei fabbricati industriali saranno ubicati all'interno dei lotti e hanno le seguenti caratteristiche:

- superficie proporzionata alla quantità di edificazione, alle esigenze della lavorazione ed al numero degli addetti;
- ubicazione in spazi propri, con schema a doppio pettine ortogonale, e con dimensioni unificate di metri (6,00 + 6,00 + 6,00) x m 2,70 per le autovetture, e dimensione non inferiore a 12,60 x 3,60 per i mezzi pesanti;
- pavimentazione dello stesso tipo delle strade residenziali o inerbimento previa stabilizzazione del fondo.

c) La rete di distribuzione dell'acqua potabile si svilupperà lungo il reticolo delle vie e viali: è indicata nella tavola 7 del Piano e le sue caratteristiche sono le seguenti:

- ubicazione nel sottosuolo delle strade nella posizione indicata nella tavola 7 e poste ad una profondità di m 1,50;
- tubazioni in ghisa sferoidale per esercizio fino a 25 atmosfere.

d) Le fognature saranno poste al servizio dell'insediamento con il fine dello smaltimento (allontanamento) dei rifiuti liquidi.

La rete fognante è indicata nella planimetria del Piano e le sue caratteristiche sono le seguenti:

- dimensionamento proporzionato alle esigenze della lavorazione;
- ubicazione nel sottosuolo delle strade, nella zona indicata nella tav. 7 e posta alla profondità di almeno m 1,50;
- allacciamenti privati con interposizione di sifone intercettatore ispezionabile ed aerato, e ubicato fuori della sede asfaltata;
- pendenza minima del 5 per mille;
- conduttore in grés ceramico; per le sezioni maggiori, eventuali tubi di cemento ovoidale con semitubo inferiore sempre in grés ceramico;
- pozzetti d'ispezione situati alla distanza di 40 + 50 m;
- pozzetti di allaccio ogni mt 36 (o multipli).

Le fosse settiche ammesse nella fase iniziale in attesa della fognatura, saranno costruite e mantenute a perfetta regola d'arte secondo le norme del Regolamento Comunale d'Igiene.

e) La rete di distribuzione dell'energia elettrica avverrà in corrente alternata; come indicato nelle planimetrie del Piano Esecutivo ed avrà le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nel sottosuolo delle strade nelle zone indicate nella tav. 7 poste ad una profondità di m 0,90 per le linee a bassa tensione (b.t.) e a una profondità di m 1,50 per le linee a media tensione (M.T.);
- le cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione (MT/bt) saranno ubicate tenendo presente che il loro raggio di influenza normale è di m 600, ed eccezionale di m 800 e tenendo conto della potenza richiesta dalle attività insediate.

f) La pubblica illuminazione permetterà a tutti gli utenti della strada e degli altri spazi di uso pubblico di circolare con sicurezza.

La pubblica illuminazione dovrà comunque sempre essere realizzata in tutte le aree e passaggi pubblici ed avrà le seguenti caratteristiche:

- livelli di illuminazione di 6 + 8 lux per l'anello interno di distribuzione e per i tronchi di raccordo alla S.P. e di 2 lux per i passaggi e piazze pedonali;
- disposizione su pali arretrati di m 2,10 delle corsie veicolari;
- disposizione particolare nei parcheggi, nel verde pubblico, svincoli e corrispondente alla loro caratterizzazione;
- integrazione in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti pedonali con illuminazione supplementare di colore giallo:

g) Gli spazi di verde attrezzato avranno le seguenti caratteristiche:

- piantagioni di essenze di facile accrescimento e di economica gestione, principalmente appartenenti alla flora spontanea locale;
- passaggi pedonali con pavimentazione permanente.

6.2 - La posizione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria saranno definite nei progetti tecnici delle Amministrazioni ed Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni del presente P I P e gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

Attrezzature di interesse comune saranno riservate alle attività sociali, assistenziali, sanitarie, per spazi interessanti la collettività.

Le aree relative saranno proporzionate alla dimensione dell'insediamento e raggruppate per la migliore distribuzione territoriale dei servizi.

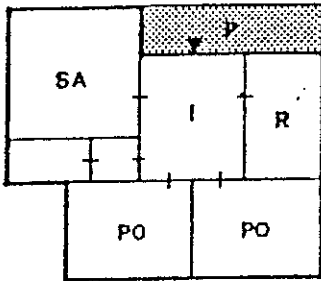
Nella allegata tavola T 6.1 sono forniti schemi d'uso e tipologie di alcuni edifici pubblici e di interesse generale (scala 1:500).

Detti schemi sono indicativi. Prima di procedere alla loro realizzazione, dovrà essere redatto un progetto di coordinamento a cura della amministrazione comunale, che interessi la totalità degli interventi e li coordini sotto il profilo planivolumetrico.

Le attrezzature saranno definite dalle leggi e disposizioni del settore relativo nonché dalle istruzioni impartite caso per caso dagli Enti competenti o interessati.

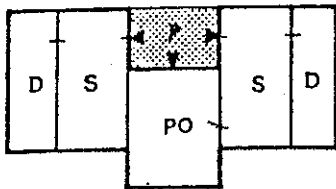
TAVOLA 6T1 - SCHEMI D'USO E TIPOLOGIE - 1:500

SANITA' E ASSISTENZA



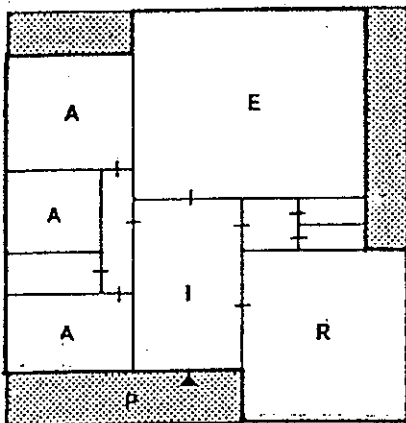
- P -Portico
- I -Ingresso
- SA -Sanità
- R -Riunioni
- PO -Locali polivalenti

SPOGLIATOI



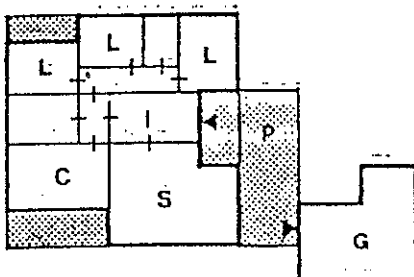
- P -Portico
- PO -Locale polivalente
- S -Spogliatoio e WC
- D -Docce

AMMINISTRAZIONE - ESPOSIZIONE



- P -Portico
- I -Ingresso
- R -Riunioni
- E -Esposizioni
- A -Amministrazione

ALLOGGIO CUSTODE - GUARDIOLA



- P -Portico
- I -Ingresso
- S -Soggiorno
- C -Cucina
- L -Letto
- G -Guardiola

6.3 - L'ubicazione e le caratteristiche delle opere per allacciare la zona ai pubblici servizi saranno definite nel Piano e nei progetti tecnici dell'Amministrazione comunale e degli altri Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni del presente P I P.

) Le strade di allacciamento avranno caratteristiche definite come larghezza della sede veicolare, passaggi pedonali, fasce di distacco (tav. 8).

) I pozzi di approvvigionamento e la fognatura di allacciamento avranno le caratteristiche già descritte per la rete interna. E' prevista una vasca di accumulo.

) Il trattamento di bonifica delle acque di rifiuto sarà eseguito con depuratore interno all'area artigianale e avrà le caratteristiche definite nel piano esecutivo della rete.

Il depuratore generale fornirà prestazioni analoghe al trattamento delle acque nere urbane.

Il regolamento di assegnazione e in sede di convenzione verranno regolate le modalità di attacco allo scarico fognario e le caratteristiche delle acque di rifiuto che vi possono essere immesse.

Costruttori ed altri dispositivi di depurazione chimica richiesti dalle singole lavorazioni ai sensi delle leggi vigenti saranno eseguiti a cura e spese delle aziende prima della immissione nella rete comunale nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, con particolare riferimento alla legge 10 maggio 1976, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

L'allacciamento all'energia elettrica verrà effettuato alla linea 15 kV, che costeggia l'area sul lato Nord, con formazione di una area di manovra per la M.T. e di una adeguata cabina di trasformazione e distribuzione per la bassa tensione.

- 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 soltanto a condizione di assumere l'onere di potenziamento delle reti e degli impianti o di provvedere direttamente secondo progetti da approvarsi da parte del Comune.

7 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE

7.1 - Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti saranno di norma realizzati dal Comune sulla base di progetti esecutivi in conformità alle previsioni del piano.

Alcune attrezzature tecnologiche saranno realizzate dagli enti istituzionalmente competenti (ENEL, SIP) sulla base di progetti redatti in * conformità al piano degli insediamenti produttivi ed alle precisazioni contenute nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione predisposti dal Comune.

La fascia di terreno lungo le strade interne al piano, sulla quale sono previste le corsie di accesso alle singole unità di intervento, i parcheggi di uso pubblico e gli elementi di verde e alberatura previsti saranno realizzati di norma a cura dei concessionari delle unità artigianali o dei titolari delle attrezzature di interesse generale o a reddito, (salvo diverso accordo con il Comune).

Saranno di norma realizzati a cura del Comune i parcheggi adiacenti le superfici destinate alle opere pubbliche (vedi capo 7.2) e adiacenti i lati lunghi dei sublotti ove non siano praticati ingressi nel sublotto.

Di norma la quota di parcheggio pubblico e verde da costruirsi a cura del concessionario è definita dalla dimensione della fronte o delle fronti nelle quali è praticato o sono praticati gli accessi carrai.

7.2 - Le opere di urbanizzazione secondaria previste nel piano possono essere divise in opere pubbliche e in attrezzature di interesse generale e attrezzature a reddito.

Le prime (centro sanitario, assistenziale, e campo per lo sport) saranno realizzati dal Comune.

Le attrezzature di interesse generale o a reddito, potranno essere realizzate dal Comune e cedute in affitto, ovvero realizzate da enti, cooperative o privati nel rispetto di convenzioni approvate dal Consiglio comunale e di progetti redatti in accordo con l'Amministrazione comunale.

I concessionari assumeranno la gestione delle attrezzature e dei locali rispettandone i fini comunitari e sociali per un periodo fissato nella convenzione, ma comunque non superiore a 25 anni, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso prestabilito dei locali da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entrerà in piena proprietà dell'edificio e terminerà ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

8 - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE

8.1 - Strumenti di attuazione e di gestione

Per l'attuazione del piano il comune si avvarrà dei poteri di esproprio conferitigli dall'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con le modalità di determinazione delle indennità previste dalle vigenti leggi.

Con separata delibera il Comune adotterà un regolamento generale di assegnazione e gestione, in cui saranno specificate le procedure per la utilizzazione delle aree e in particolare le condizioni per la assegnazione dei lotti agli imprenditori-assegnatari, gli schemi definitivi di convenzione tra questi e il Comune, i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione, la determinazione del corrispettivo di concessione in ragione delle spese di espropriazione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri di gestione.

Allo scopo verrà costituita una commissione per l'attuazione del piano composta da rappresentanti dell'amministrazione comunale delle associazioni artigiane.

Il regolamento potrà essere adeguato o integrato con ulteriore delibera del Consiglio Comunale.

8.2 - Ripartizione dei costi di attuazione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature tecnologiche

I costi relativi alle realizzazioni e alla gestione delle opere di cui al presente articolo saranno di competenza ed a carico degli imprenditori-assegnatari.

La ripartizione dei costi suddetti verrà effettuata sui rispettivi lotti di insediamento previsti dal piano:

- 1) in ragione della loro superficie fondiaria per le spese di espropriazione;
- 2) in ragione del fronte strada per opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature tecnologiche di servizio;
- 3) in ragione della superficie utile, per la quale gli imprenditori-assegnatari chiedono venga rilasciata concessione, per la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti.

I costi di gestione per la manutenzione e la fornitura dei servizi verranno fatti gravare sugli assegnatari utenti in ragione delle singole necessità e modalità d'uso. Si dovrà all'uopo costituire un consorzio di gestione, composto da tutti gli assegnatari e dal Comune, che provveda, attraverso la stesura e l'osservanza di un regolamento di gestione dei servizi, alla conduzione diretta degli stessi ed ai criteri di riparto delle spese di gestione di cui sopra.

8.3 - Richiesta di insediamento nelle aree del piano

Alle imprese cui sarà consentito di insediarsi nelle aree del piano saranno assegnati lotti o sublotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze, tenendo anche conto del limite di densità edilizia prevista.

A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di medio periodo delle imprese e la cui quantificazione dovrà essere riportata nella convenzione da stipulare tra le imprese stesse e il comune, di cui all'art. 8.1 delle presenti norme.

Le imprese che intendono usufruire delle aree di piano sono pertanto tenute ad allegare alla domanda di insediamento indirizzata al comune, tutti gli elementi concernenti la propria attività e le previsioni di sviluppo della stessa.

8.4 - Convenzione fra Comune e assegnatari

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, contestualmente all'atto della consegna dell'area, tra il comune e l'assegnatario verrà stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

La convenzione dovrà precisare:

- a) la superficie delle aree assegnate e il regime cui saranno sottoposte;
- b) l'ammontare della quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare all'atto del rilascio della concessione a costruire, nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalle responsabilità di gestione per ogni assegnatario come previsto dal precedente art. 6 delle presenti norme;
- c) l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di piano, e, nel caso di forme associative con altri assegnatari di lotti contigui per la realizzazione unitaria delle opere, l'impegno a redigere e presentare un progetto unitario di esecuzione, corredato dalla specifica documentazione richiesta dal comune;

- d) i tempi massimi consentiti per la presentazione dei suddetti progetti, per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonchè i casi di proroga per detti termini;
- e) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi, nonchè i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;
- f) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per gli edifici o parte di essi;
- g) le garanzie dinanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- i) il tempo di validità della convenzione.

9 - QUANTITA' DI SUPERFICIE PER LE CATEGORIE DI DESTINAZIONE E CONTROLLO DEL RISPETTO DEL D.P.G.R. 1° AGOSTO '77 n. 9743 - 271

Nel presente capitolo sono definite le quantità di superficie da destinare alle varie attività e attrezzature, all'interno del piano (tabella n. 9 T.1) e sono sottoposte a verifica le stesse quantità in funzione delle prescrizioni del D.P.G.R. 1° agosto 1977 (tabella n. 9 7.2) e del P.R.G.

N. 9 T.1 -

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE LORDA MQ	SUPERFICIE DI TERRENO MQ	QUOTA %
Comparti 1	5.285	10.570	
2	22.680	45.360	
3	3.168	6.336	
4	3.360	6.720	
5	5.940	11.880	
6	8.748	17.496	
Totale comparti	49.181	98.362	54,71
Servizi	6.790	27.162	15,11
Parcheggi pubblici	-	3.800	2,11
Verde di rispetto	-	19.454	10,82
Verde attrezzato	-	6.380	3,55
Totale parcheggi e verde		54.266	16,48
Viabilità	-	24.632	13,70
T O T A L E	55.971	179.790	100,00

T.2 - VERIFICA PRESCRIZIONI D.P.G.R. 1° AGOSTO 1977
N. 9743/271

superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive,
verde pubblico e parcheggi deve essere uguale o maggiore del 10%
della superficie totale:

<u>SUPERFICIE TOTALE</u>	<u>SUPERFICIE MQ</u>	<u>QUOTA %</u>
spazi pubblici, attività collettive	27.162	15,11
parcheggi	3.800	2,11
verde pubblico	25.834	14,37
<u>T O T A L E</u>	<u>56.796</u>	<u>31,59</u>