

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.14 DEL 29/05/2019



**COMUNE DI TERRALBA**  
*(PROVINCIA DI ORISTANO)*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

---

**Il Responsabile del Servizio**  
*Geom. Romano Pitzus*



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

## Indice

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | IL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO _____  | 3  |
| 2 | MODALITÀ DI ATTUAZIONE _____   | 4  |
| 3 | RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI _____   | 7  |
| 4 | APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI INDICI EDILIZI _____   | 10 |
| 5 | INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITÀ EDIFICABILI _____  | 12 |
| 6 | CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI _____  | 16 |
| 7 | MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE _____   | 21 |
| 8 | STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE _____   | 22 |
| 9 | QUANTITÀ DI SUPERFICIE PER LE CATEGORIE DI DESTINAZIONE E CONTROLLO DEL RISPETTO<br>DEL D.P.G.R. 1° AGOSTO '77 N. 9743 - 271 _____ | 25 |



### **1 IL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**

#### **1.1 Generalità**

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, si attua nella zona di "Coddu sa Tuppa", destinata a insediamenti produttivi, secondo le linee e prescrizioni del presente Piano regolatore particolareggiato per insediamenti produttivi (PIP), 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 modificazioni.

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 PIP**

L'ambito del Piano Regolatore Particolareggiato (PIP) 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 PIP**

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

- l'ubicazione delle aree edificabili e gli allineamenti imposti nel fronte strada dei fabbricati;
- la viabilità secondaria di accesso e distribuzione, sia pedonale che carrabile;
- la localizzazione, dimensione e destinazione degli spazi per attrezzature e impianti pubblici e di interesse pubblico;



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

- le fasce laterali alle opere pubbliche, la cui occupazione serva 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 MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

### **2.1 Procedure**

Per l'attuazione della 1ª Fase del PIP il Comune si è avvalso in generale delle procedure previste dagli artt. 18 e 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 hanno comportato:

- 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 e numerati progressivamente costituiscono ciascuno un comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 ss.mm.ii, nell'eventualità in cui venga ammessa l'utilizzazione per iniziativa privata.

I lotti individuati 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. 8.4 delle presenti norme.

Il progetto planovolumetrico 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 confinanti 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 specifiche normative di settore;
- 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 progetto esecutivo I Fase) 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 intendono 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 di ottenere idoneo titolo edilizio.

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 sarà realizzabile dall'assegnatario a seguito di acquisizione di idoneo titolo per la realizzazione delle opere previste negli elaborati di progetto.



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Dalla data di acquisizione del titolo a costruire, l'assegnatario si impegna a iniziare i lavori nei termini fissati nella convenzione con il Comune e dunque entro l'arco massimo di un anno.

La loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dalla comunicazione di inizio lavori 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 - sottozona D3 - prescritte nel vigente P.U.C..

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 P.U.C. si precisano i parametri ed indici da applicare nella zona D di Coddu sa Tuppia.

#### **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 per attività produttive.

##### **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 tensione (b.t.), di alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica, degli impianti generali per il trattamento degli scarichi liquidi e gassosi previsti dalle vigenti leggi.

La posizione di queste reti è definita nei progetti esecutivi delle fasi attuative.

### **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 relativi;
- 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:

- a) fascia laterale di rispetto
  - 1. delle F.S. Cagliari - Golfo Aranci;
  - 2. 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 a)2.

### **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 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  $h/b > 5$ ).



### 4 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI INDICI EDILIZI

Il P I P individua e norma con parametri edilizi le seguenti zone.

#### 4.1 Area fondiaria destinata ad attività produttive - A

Comprende tutte le aree destinate all'insediamento di aziende artigiane, industriali, commerciali all'ingrosso e di logistica, produttrici di servizi e ad esse assimilate (terziario) che ivi intendano svolgere la propria attività produttiva (mq 263.140).

Su di essa si applicano i seguenti parametri ed indici:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria sui lotti 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).

La quantità totale massima di superficie utile lorda destinata alle attività innanzi citate è quindi di:

$$\text{mq } 263.140 \times 0,50 = \text{mq } 131.570$$

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.

Tali sublotti minimi possono essere ampliati attraverso multipli di 6 metri di fronte, compatibilmente alla dimensione del fronte dei vari sublotti, in relazione alla situazione di assegnazione delle aree all'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 PUC di 1 posto macchina/addetto.

Nel caso di edifici con destinazione commerciale (all'ingrosso), all'interno del lotto si dovranno ricavare ulteriori aree da destinare a parcheggio, dimensionate in funzione di quanto previsto dalle specifiche normative di settore, in relazione alla struttura da insediare.

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 fondiari 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 N.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**

È costituita dalle aree destinate a verde di rispetto oltre che alle aree destinate a parcheggio poste al lato della sede stradale.

È prevista la piantumazione con essenze ad alto fusto preferibilmente autoctone.

### **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 le attività produttive, non supera i 0,35 mq/mq:

$$131.570 \text{ mq} : 430.618 \text{ mq} = 0,31 \text{ mq/mq}$$

## **5 INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITÀ EDIFICABILI**

### **5.1 Interventi edilizi attività produttive**

#### **5.1.1 Edifici produttivi**

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  $\pm 20$  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).



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

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 dovrà essere garantita l'illuminazione interna con luce naturale e i ricambi d'aria.

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

Edifici per la produzione appartenenti ad aziende 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 e comunque nel rispetto delle normative di settore.

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 PUC.

### 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 indumenti 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.





## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

- 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 se realizzati a falde inclinate, avranno pendenza massima del 35% e saranno muniti di canali di gronda collegati a pozzo perdente o alla rete fognante delle acque bianche 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**

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 Opere di urbanizzazione primaria**

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 PIP e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

- a) Le strade interne carrabili avranno le seguenti caratteristiche (vedi tav. 8):
- 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% e 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 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;



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

- pavimentazione dello stesso tipo delle strade residenziali o inerbimento previa stabilizzazione del fondo;
  - installazione di adeguati sistemi di pretrattamento delle acque di prima pioggia.
- c) La rete di distribuzione dell'acqua potabile si svilupperà lungo il reticolo delle vie e viali secondo quanto previsto nei progetti esecutivi delle fasi attuative del Piano.

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. 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.

Tutti gli scarichi prodotti dalle aziende insediate, dovranno essere rispettosi dei limiti di legge e rispondenti alle normative di settore.

- d) La rete di distribuzione dell'energia elettrica avverrà in corrente alternata, come indicato nelle planimetrie dei progetti esecutivi delle fasi attuative. 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.

- e) 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.

- f) 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 Opere di urbanizzazione secondaria**

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 PIP 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 T6.1 sono forniti schemi d'uso e tipologie di alcuni edifici pubblici e di interesse generale (scala 1:500).

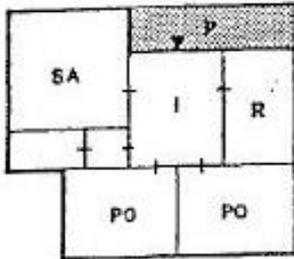
Detti schemi sono indicativi. Prima di procedere alla loro realizzazione; dovrà essere redatto un progetto di coordinamento a cura della Amministrazione Comunale, che interessi la totalità degli interventi e li coordini sotto il profilo planivolumetrico.

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



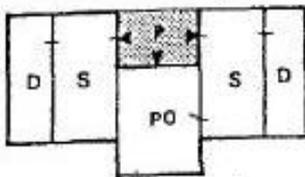
# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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



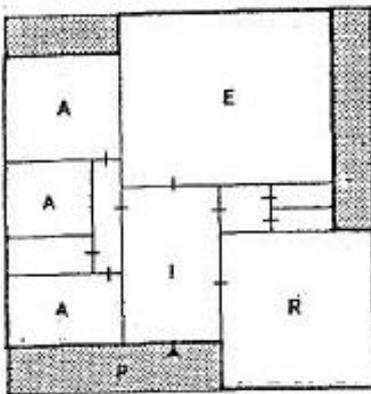
## BANITA' E ASSISTENZA

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



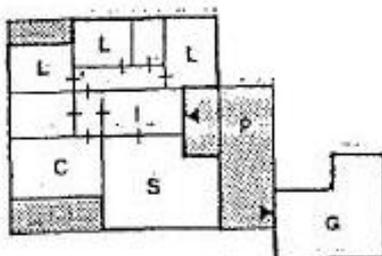
## SPOGLIATOI

- 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 Opere per allacciare la zona ai pubblici servizi**

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.

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

b) I pozzi di approvvigionamento e la fognatura di allacciamento avranno le caratteristiche già descritte per la rete interna.

È prevista una vasca di accumulo. La rete fognaria convoglia i reflui in una vasca di accumulo, localizzata all'interno dell'area pubblica appositamente individuata; tale vasca sarà collegata al depuratore consortile, attualmente gestito da ABBANOVA, per il trattamento e lo smaltimento dei reflui.

c) 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.

I desolatori ed altri dispositivi di depurazione chimica richiesti da singole lavorazioni ai sensi delle leggi vigenti saranno eseguiti a spese delle aziende prima della immissione nella rete comunale nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" ss.mm.ii.

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

### **6.4 Aziende fortemente idro-esigenti o elettro-esigenti**

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 i progetti da approvarsi da parte del Comune.

### **7 MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **7.1 Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti**

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, TELECOM, ...) 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 produttive 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**

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 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



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

di convenzioni approvate dal consiglio comunale e di progetti redatti in accordo con l'Amministrazione comunale.

I concessionari si 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.

Sarà facoltà del Consiglio Comunale consentire concessioni per periodi di tempo superiori ai 25 anni, esclusivamente nei casi in cui tale durata è giustificata da un investimento economico rilevante che richiede maggiori tempi per l'ammortamento.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entrerà in piena proprietà dell'edificio, e procederà all'individuazione del nuovo concessionario secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti.

## **8 STRUMENTI E MODALITÀ 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 ss.mm.ii., 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 l'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 e delle associazioni di settore maggiormente rappresentative.



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 ss.mm.ii., 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 la loro ultimazione, nonché 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, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

- f) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per gli edifici o parte di essi, senza la preventiva autorizzazione dell'Ente;
- g) le garanzie finanziarie 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.

### **8.5 Possibilità di adeguamento delle convenzioni**

Potranno essere autorizzate deroghe alle convenzioni in essere, mediante l'emissione di un idoneo nulla osta, da rilasciarsi a seguito di formale istanza di parte, al fine di consentire anche agli attuali concessionari/proprietari l'applicazione del rinnovato disposto delle presenti norme tecniche di attuazione e nei limiti delle stesse.

## **9 QUANTITÀ 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) ss.mm.ii e del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del Piano.



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### N. 9 T.1 – RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI

| DESTINAZIONE                    | SUPERFICIE UTILE<br>LORDA MQ | SUPERFICIE DI<br>TERRENO MQ | QUOTA %       |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Comparto 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                      |               |
| 7                               | 3.990                        | 7.980                       |               |
| 8                               | 7.500                        | 15.000                      |               |
| 9                               | 3.672                        | 7.344                       |               |
| 10                              | 9.869                        | 19.738                      |               |
| 11                              | 21.684                       | 43.368                      |               |
| 12                              | 7.650                        | 15.300                      |               |
| 13                              | 4.773                        | 9.546                       |               |
| 14                              | 5.184                        | 10.368                      |               |
| 15                              | 1.869                        | 3.738                       |               |
| 16                              | 9.067                        | 18.134                      |               |
| 17                              | 5.465                        | 10.931                      |               |
| Area di confine                 | 1.512                        | 3.024                       |               |
| <b>Totale Comparti</b>          | <b>131.570</b>               | <b>263.140</b>              | <b>61,11</b>  |
| <b>Servizi</b>                  | <b>10.539</b>                | <b>42.156</b>               | <b>9,79</b>   |
| Parcheggi pubblici              | -                            | 8.000                       | 1,86          |
| Verde di rispetto               | -                            | 35.760                      | 8,30          |
| Verde attrezzato                | -                            | 33.200                      | 7,71          |
| <b>Totale parcheggi e verde</b> | <b>-</b>                     | <b>76.960</b>               | <b>17,87</b>  |
| <b>Viabilità</b>                | <b>-</b>                     | <b>48.362</b>               | <b>11,23</b>  |
| <b>TOTALE</b>                   | <b>142.109</b>               | <b>430.618</b>              | <b>100,00</b> |



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

### **T.2 – VERIFICA PRESCRIZIONI D.P.G.R. 1° AGOSTO 1977 N. 9743/271 ss.mm.ii.**

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

| SUPERFICIE TOTALE                   | SUPERFICIE Mq  | QUOTA %      |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Spazi pubblici, attività collettive | 42.156         | 9,79         |
| Parcheggi                           | 8.000          | 1,86         |
| Verde Pubblico                      | 68.960         | 16,01        |
| <b>TOTALE</b>                       | <b>119.116</b> | <b>27,84</b> |