COMUNE DI MARACALAGONIS

PROVINCIA DI CAGLIARI

SERVIZIO TECNICO

VARIANTE AL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA D2.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.I.P. ZONA D2 MARACALAGONIS

VARIANTE MARZO 2014

In rosso sono riportate le integrazioni e variazioni alle N.T.A. del P.I.P.

Art. 1
ATTUAZIONE, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

Il presente piano ha valore di Piano Particolareggiato d'esecuzione .
Il Piano è redatto e segue le procedure di formazione e approvazione previste dalla vigente legge urbanistica regionale.

Art.2
CAMPO DI APPLICAZIONE E NORME DEL PIANO

Il Piano è applicato alla zona "D2"(attività produttive artigianali-industriali-commerciali, di maggior dimensione)- lungo la direttrice S.P.n.135 –SS 125 di cui all'art.10 delle norme di attuazione del PUC del Comune di Marcalagonis, meglio specificato nel perimetro indicato nei grafici parte integrante e sostanziale del Piano stesso.
Le aree impegnate dal Piano sono altresì descritte dall'elenco delle proprietà e dall'estratto di mappa catastali.

Oltre alle presenti norme, per quanto, in ordine ai parametri edilizi, di urbanizzazione non definito nella presente normativa vale quanto contenuto nel vigente PUC.

Art.3
ELABORATI DEL PIANO

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione generale, previsione di spesa
2. Strumenti e modalità di attuazione e gestione
3. Schema convenzione per la cessione delle aree
4. Norme tecniche di attuazione
5. Elenco delle ditte catastali
6. Elaborati grafici :

- Inquadramento territoriale "TAV.1.1"
- Stralcio del PUC " TAV.2.1"
- Planimetria di intervento stato attuale "TAV.3.1"
- Planimetria catastale "TAV.4.1"
- Zonizzazione "TAV.5.1"
- Planovolumetrico "TAV.6.1"
- Planovolumetrico con Profilo regolatore longitudinale "TAV.7.1"
- Planimetria generale viabilità "TAV.8.1"
- Profili longitudinali stradali "TAV.9.1"- "TAV.9.2"
- Sezione stradale tipo "TAV.10.1"
- Planimetria reti adduzione e distribuzione acqua potabile e industriale " TAV. 11.1"
- Planimetria rete fognante acque nere – acque bianche " TAV. 12.1"
- Planimetria impianto illuminazione –telefonico rete Mt/Bt " TAV.13.1"
- **ALL. 1.1 - Relazione generale (variante n.1);**
- **ALL. 4.1 - Norme tecniche di attuazione (variante n.1);**
- **Tav. 5.1.1 – Zonizzazione (variante n.1);**
- **Tav. 6.1.1 Planivolumetrico (variante n.1);**

Art.4
STRUMENTI OPERATIVI DEL PIANO

Sono strumenti operativi del presente Piano Particolareggiato:

a) I criteri per l'assegnazione delle aree e l'attività della competente Commissione;

b) Le convenzioni tipo per l'assegnazione dei lotti edificabili.

Art.5
DESTINAZIONE D'USO PREVISTE

All'interno del perimetro del Piano, oltre agli spazi per la viabilità sono previste le seguenti aree:

- Aree edificabili per attività artigianali-industriali-commerciali
- Aree edificabili per infrastrutture e servizi pubblici
- Aree per verde attrezzato e parcheggi pubblici

Le attività di deposito e commerciali sono ammesse limitatamente alle superfici conseguenti all'attività specifica delle singole aziende produttive o per commercio all'ingrosso, entro il 40% della superficie utile lorda dell'intero complesso.

Art.6
ORGANIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI

L'edificazione dell'area PIP è prevista in relazione a specifici comparti edilizi per i servizi e per i lotti.

Gli stessi risultano definiti in quanto a delimitazione e rapporto funzionale con le infrastrutture principali e alle funzioni e destinazioni consentite.

I lotti da assegnare per le attività produttive la cui superfici rispondono ad un taglio di **circa** 1200 mq.; questi potranno essere accorpati tra di loro a seconda delle necessità.
E' assentito nei comparti funzionali il frazionamento dei lotti in sub-lotti, di cui i lotti derivati dovranno essere di superficie fondiaria non inferiore a 1000 mq.

Art.7
POSIZIONE E TIPOLOGIA DEI FABBRICATI

Negli elaborati grafici e nella relazione sono rappresentati la tipologia e localizzazione di edifici previsti con il PP.

Le indicazioni sulla posizione e la tipologia degli edifici non sono vincolanti.Fermo restando il ricorso delle situazioni e casi di cui il precedente articolo, il progetto edilizio d'intervento può definire situazioni e organizzazioni diverse nel rispetto dell'assetto infrastrutturale proposto dal Piano.

Gli edifici comunque in ogni caso devono essere contenuti all'interno del perimetro di massimo ingombro come definibile in applicazione delle presenti norme in relazione alle distanze da strade e confini.

Nel complesso e per quanto alla tipologia edilizia, edifici coerenti con il PP sono quelli rispondenti alle seguenti tipologie :

- Complessi edilizi organici contenenti spazi di lavoro e servizi di più imprese articolati su uno o più piani;
- Edifici isolati mono o plurifunzionali relativi ad impresa singola, con spazi articolati su uno o più piani, con area esterna perimetrale esclusiva pertinenza di uso;

- Edifici lineari organizzati con blocchi/unità edilizie a schiera o in linea, con spazi articolati su uno o più piani e area esterna, anche di pertinenza esclusiva, suddivisa per le diverse imprese.

Art.8
NORMATIVA PER IL VERDE NELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

Le aree per il verde pubblico e le aree verdi fasce di rispetto della viabilità, devono essere sistemate secondo le indicazioni dettate da specifico progetto .

Oltre quanto sopra per la sistemazione sia delle aree pubbliche che private nei comparti edilizi per i servizi e/o lotti, devono essere proposti interventi di piantumazione e sistemazione di alberi di alto fusto e verde nei modi sotto indicati e in merito vengono, in linea di massima, indicate le seguenti specie e regole:

Nelle fasce esterne sia di parte pubblica che private vanno posti alberi di querce, come Lecci (Quercus ilex) adulti a distanza di circa 3 metri dal margine dello spazio ed a una distanza di mt 7 l'una dall'altra.

Altre piante da utilizzare insieme ai lecci sono i platani(Platanus orientalis), (Olea europaea).

Tra gli alberi, nelle zone a verde pubblico e privato e fasce di rispetto devono trovare collocazione cespugli di leguminose come Ginestra (Spartium juneeum) e Laburno che oltre a dare un tocco di colore durante la fioritura, rappresentano un sistema naturale di fertilizzazione della zona.

Art.9
NORMATIVA DELLE AREE INDUSTRIALI –ARTIGIANALI-COMMERCIALI

All'interno di queste aree valgono le seguenti norme:

Sono ammessi laboratori artigianali-industriali-commerciali e magazzini di deposito connessi alle seguenti attività funzionali:

- Laboratori e botteghe artigiane e industriali dei vari settori produttivi, escluse aziende inquinanti e nocive, come classificate dalle vigenti leggi in materia;
- Depositi - magazzini e spazi per stoccaggio merci di attività industriali – artigianali ;
- Attività commerciali e/o all'ingrosso conseguente specifica delle singole aziende produttive.

L'edificazione deve avvenire sulla base dei seguenti parametri:

- il rapporto massimo tra la superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà superare il 40%;
- l'indice di utilizzazione edilizia non dovrà essere superiore a 0, 6 mq/mq, intendendosi questo rapporto quale quello della superficie utile lorda del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.
- i distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a mt.12, 00;
- i distacchi da un confine laterale e posteriore del lotto non devono essere inferiori a mt.8, 00;
- **qualora nel frazionamento dei lotti nei comparti funzionali, il rispetto delle distanze laterali di ml.8, 00, impedisse lo sfruttamento dell'indice di copertura del 40%, tale da compromettere la funzionalità del lotto, la distanza del corpo di fabbrica dai confini laterali può essere ridotta in deroga a ml. 5, 00, fermo restando la distanza minima dai confini su strada a mt.12, 00.**
Sono consentite su un lato, secondo il piano planivolumetrico costruzioni in aderenza sul confine.
- i locali accessori, uffici, guardianie, residenze per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza, sono consentiti per uno sviluppo di **sui** non superiore al 15% della **sui** ammissibile;

E' consentita la realizzazione dei locali espositivi all'interno del capannone, in ragione del 10% della superficie utile lorda ..

Per gli insediamenti commerciali è vietata la realizzazione dell'alloggio.

- per le altezze dei fabbricati del tipo produttivo non sono previste altezze massime in considerazione delle necessità di altezza legati a particolari tipi di produzione.

La superficie fondiaria non coperta da fabbricati e da impianti sarà sistemata a parcheggio ed a verde.

La quota di parcheggio privati di uso pubblico da ricavare all'interno della superficie di pertinenza dovrà essere superiore al :

- 10% della superficie utile lorda edificabile a destinazione produttiva di progetto;
- 30% della superficie utile lorda edificabile per uffici e spazi espositivi;
- 40% della superficie utile lorda edificabile a destinazione commerciale.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati e impianti, o non destinata a parcheggio o percorsi di accesso, spazi di manovra, carico e scarico sarà integralmente sistemata a verde.

L'indice di piantumazione minimo nei lotti = 8 alberi di alto fusto ogni 1000 mq. di terreno e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo sul verde per le aree pubbliche e private.

Art.10
NORMATIVA DELLE AREE PER SERVIZI GENERALI

Riguardano le aree del comparto indicate per attrezzature e servizi (S2).

Sono ammesse le seguenti destinazioni utilizzazioni:

- Centri servizi con sale convegni, sale riunioni, sportelli bancari e postali, centro per servizi tecnici e telematici a favore delle imprese dell'area, centro uffici, infrastrutture specifiche, servizi generali, mense aziendali, bar, tavola calda, self-service ed ogni altra iniziativa volta a migliorare le condizioni di lavoro dei dipendenti delle imprese nelle aree e insediamenti produttivi.

Il limite e l'ingombro degli edifici, come previsti dal PP possono essere oggetto di diversa specificazione, attraverso nuova proposta planovolumetrica.

L'edificazione di norma, salvo la possibilità del ricorso a specifiche deroghe, secondo e nei limiti e condizioni della vigente normativa, deve avvenire sulla base dei seguenti parametri:

- il rapporto massimo tra la superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà superare il 40%;
- l'indice di utilizzazione edilizia non dovrà essere superiore a 0, 6 mq/mq, intendendosi questo rapporto quale quello della superficie utile lorda del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.
- i distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a mt.12, 00,
- i distacchi da un confine laterale e posteriore del lotto non devono essere inferiori a mt.8, 00.
- per le altezze dei fabbricati due piani fuori terra.

La superficie fondiaria non coperta da fabbricati e da impianti sarà sistemata a parcheggio ed a verde.

La quota di parcheggio privati di uso pubblico da ricavare all'interno della superficie di pertinenza dovrà essere superiore al :

- 10% della superficie utile lorda edificabile a destinazione produttiva di progetto;
- 30% della superficie utile lorda edificabile per uffici e spazi espositivi
- 40% della superficie utile lorda per uffici e spazi direzionali e simili;

Per quanto riguarda le superficie scoperte non edificate valgono le prescrizioni del precedente art. 9.

Art.11
RECINZIONI

Nelle recinzioni lungo la strada sono escluse opere con muratura continua e chiusa.Sono ammesse recinzioni a giorno con griglia metallica tipo Orso-grill di altezza coordinata, con zoccolature in muratura non superiore a cm.100, di media, salvo maggiori altezze necessari per l'organizzazione di spazi tecnologici quali:cabine elettriche, contatori vari, raccolta rifiuti ecc.

Fatte salve le eccezioni relative alla particolare natura dell'insediamento industriale, previste da disposizioni di legge.

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

Le recinzioni fra lotto e lotto potranno essere realizzate con muratura continua.

Art.12
ACCESSI AI LOTTI

Gli accessi ai lotti sono previsti unicamente dalle strade interne .

Devono comunque essere realizzati nel rispetto delle norme del codice della strada e compatibilmente con le prescrizioni che saranno impartite al momento dell'assegnazione dell'area.

Art.13
SISTEMAZIONE AREE PRIVATE E PRESCRIZIONI DIVERSE

L'area esterna scoperta dovrà essere sistemata e pavimentata con materiale che comunque garantisca la massima permeabilità dei suoli, ad esclusione di eventuali zone che per esigenze specifiche devono essere adeguatamente impermeabili.

L'area dovrà essere modellata in modo da favorire la raccolta e la cessione ritardata delle acque meteoriche, di immettere poi per la parte non assorbita del suolo nel sistema fognario.

Devono essere separate dalle restanti acque meteoriche di dilavamento e devono essere assoggettate a particolare trattamento, prima del loro scarico sul suolo o nelle condotte di raccolta, le acque di prima pioggia risultanti da eventi meteorici che si succedono a distanza l'uno dall'altro non inferiore a 48 ore, provenienti da superficie scoperte scolanti di estensione superiore a 2000 mq.(computati escludendo le aree a verde) che costituiscono pertinenza di alcuni insediamenti fra cui:
distributori di carburante, autofficina, carrozzerie, autolavaggi, deposito di veicoli e rifiuti, cartiere e concerie.

Le acque di prima pioggia debbono essere separate e rilanciate all'unità di trattamento tramite un bacino interrato di raccolta.

Art.14
ACQUE DI RIFIUTO E TRATTAMENTO FUMI

Le acque di rifiuto debbono essere raccolte in una rete distinta da quella pluviale e saranno convogliate in apposito impianto di trattamento, dovranno essere in linea con il D.Lgs. 152/06 e dei regolamenti regionali.

Le acque di rifiuto usate per procedimenti industriali debbono, prima di confluire nella rete, subire un pretrattamento conforme alle prescrizioni della legge 10.5.1976, n.319 e sue modifiche e regolamenti di attuazione.

Tutte le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito le emissioni di fumi gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art.20 della legge 13.7.1966, n.615.

Potrà essere richiesta per le attività che comportino particolari processi depurativi, una adeguata convenzione e relativa fideiussione o deposito cauzionale, da parte del titolare dell'attività produttiva, a garanzia degli impegni che essi dovranno adottare per garantire i requisiti di legge in materia delle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, ai sensi della legge 10.5.1976 n.319 e regolamentata dall'art. 12 della stessa legge, nonché delle modifiche ed aggiornamenti in materia.

Art.15
LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI

I locali spogliatoi 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 debbono riservare non meno di 2 mq. di spogliatoio.
Il locale dello spogliatoio dovrà avere garantito un adeguato ricambio d'aria e una buona illuminazione, con pareti finestrate non inferiori a 1/10 della superficie di pavimento.

I locali dei servizi igienici debbono essere dimensionati in maniera da contenere almeno una unità igienica, composta da 1 vaso WC, 1 lavabo e 1 doccia, ogni 10 addetti.

I locali debbono essere aerati direttamente dall'esterno oppure possedere impianti a circolazione forzata d'aria, del tipo regolarmente collaudati e vidimati dalle competenti Autorità dello Stato.

Tutti i servizi avranno di norma accesso dai locali di lavoro tramite un disimpegno o almeno un antibagno spogliatoio e dovranno rispondere ai requisiti di igiene dettati dalle norme e regolamenti vigenti.

Art.16
ALTEZZE INTERNE DEI FABBRICATI

Le altezze nette interne delle articolazioni modulari dei fabbricati devono avere i seguenti minimi:

- gli ambienti destinati ad abitazioni e/o uffici altezza netta pari a mt.2, 80;
- locali igienici e spogliatoi altezza netta mt.2, 80
- locali per officine, laboratori pesanti, opifici, magazzini etc. altezza netta mt. 5, 00;
- locali commerciali altezza netta mt. 3, 50;
- locali non abitabili altezza netta mt. 2, 40;
- locali pubblici e di uso pubblico altezza netta mt. 3, 60.

Art.17
PROGETTI

I progetti per gli insediamenti nei lotti industriali, artigianali e commerciali dovranno contenere, oltre agli schemi planovolumetrici esecutivi e le tipologie edilizie, i progetti esecutivi di tutte le opere di impianto e di sistemazione degli stabilimenti, compresi quelli relativi alle opere di recinzione e di sistemazione a verde del lotto e alle aree di parcheggio.

Dovranno essere indicati, in apposite relazioni, i:
- tipo della produzione prevista e quantità annua;
- fabbisogni idrici di acqua potabile e industriale;
- fabbisogno di energia in KW;
- quantità e caratteristiche di scarichi liquidi (di processo e non);
- quantità e caratteristiche degli scarichi aerofumi;
- quantità e caratteristiche degli scarichi solidi;
- previsioni di riciclo degli affluenti;
- previsioni di trattamento degli scarichi liquidi, prima della loro immissione nella rete di smaltimento;

- previsioni di smaltimento, ammassamento, ecc, degli scarichi solidi;
- previsioni temporali per la realizzazione ed avviamento delle varie fasi di insediamento;

Art.18
NORME DI SICUREZZA ED IGIENE

Le misure specifiche che gli stabilimenti industriali, artigianali ed altri dovranno osservare, per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, etc provochino modificazioni dei luoghi, danni e fastidi, dovranno essere conformi, oltre che alle norme del REC alle vigenti leggi in materia.

Sono vietati stabilimenti con produzioni inquinanti o comunque nocive all'igiene, adiacenti a eventuali insediamenti del tipo alimentare o similare.

Tutti gli insediamenti dovranno osservare tutte quelle norme di seguito elencate:

- rispetto delle norme contenute nel R.D. n.1265 del 27/7/1934, con le modifiche e aggiornamento, in materia di igiene del suolo e dell'abitato;

- rispetto delle norme contenute nel regolamento locale di igiene;

- sistema dell'impatto acustico ambientale ai sensi della legge n.447 del 26/10/1995 e sue modifiche e aggiornamenti;

- rispetto delle norme che regolamentano le modalità di smaltimento dei rifiuti solidi e speciali ai sensi del D.Lgs. 5/2/1997 e sue modifiche e aggiornamenti;

- rispetto delle norme che regolamentano il superamento delle barriere architettoniche nella realizzazione degli ambienti di vita e di lavoro;

- dovranno essere rispettate le indicazioni del D.Lgs.626/94;

- Nella individuazione della tipologia delle lavorazioni connesse con gli insediamenti commerciali, artigianali ed industriali dovrà essere rispettata la compa-tibilità con quanto previsto dal D.P.R. n. 203/88 in materia di inquinamento atmosferico;

- Eventuali impianti di depurazione dovrà possedere i requisiti previsti dal D.Lgs. 155/99 ed dal D.Lgs. 152/06 e dei regolamenti regionali ed essere regolarmente autorizzato dagli enti proposti.

- Sistema energia

Contenimento dei consumi energetici

Gli interventi di trasformazione devono rispondere ai requisiti di risparmio energetico, anche al fine del raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria, secondo le prescrizioni previste dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia. In particolare per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabile si rimanda alla DGR n.390 del 6.05.2008.

Devono essere adottate soluzioni che consentano la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica con tendenza a raggiungere le caratteristiche di edificio passivo dandone esplicitamente le ragioni tecnico-economiche nel caso non sia possibile raggiungere tale caratteristica.

Ciascun progetto di ogni singolo edificio dipenderà da un propedeutico "progetto energetico dell'edificio" che adotti, insieme alle soluzioni architettoniche di integrazione con il contesto, materiali, componenti e tecnologie per la costituzione "efficiente" dell'involucro edilizio e tecniche di controllo degli apporti termici nell'involucro stesso mediante apposita impiantistica. In dettaglio:

- **l'intero involucro edilizio (intendendo con ciò le chiusure verticali e orizzontali verso l'esterno indipendentemente dalla struttura statica) dovrà essere realizzato con materiali**

aventi caratteristiche di isolamento in grado di raggiungere il livello prestazionale richiesto e con proprietà certificata in opera;

- **l'intera superficie dello stesso involucro edilizio dovrà garantire prestazioni di inerzia termica adeguata al relativo livello prestazionale prescelto in relazione alla frequenza spazio-temporale di uso dei locali e pertanto si dovrà scegliere materiali con valori relativi alla densità e al calore specifico accertata con certificazioni rilasciate da istituti accreditati dall'Unione Europea;**
- **si dovranno adottare soluzioni progettuali che privilegino il massimo utilizzo della illuminazione naturale;**
- **si studieranno gli indici prestazionali adeguati inerenti l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale per mitigare/utilizzare gli effetti relativi;**
- **dovranno essere individuati sistemi per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti che tengono conto della utilizzazione di energie alternative quali la captazione di energia solare, utilizzandone gli apporti attivi e passivi, e/o l'energia proveniente dal sottosuolo prelevata mediante scambiatori interrati in profondità, prevedendo un "affiancamento integrativo" con i tradizionali combustibili;**
- **è prescritta l'installazione di pannelli fotovoltaici: la potenzialità minima dell'impianto fotovoltaico dovrà essere pari almeno al 10 % di quella necessaria complessiva calcolata e documentata per l'illuminazione dei locali. I pannelli fotovoltaici possono eventualmente essere utilizzati anche per l'alimentazione dell'impianto di illuminazione pubblica;**
- **la progettazione degli impianti di distribuzione interna seguirà le scelte impiantistiche legate alla produzione del calore e del fresco valutando la opportunità di utilizzare fra le varie soluzioni (radiatori, solai termoattivi, ecc.) quella più confacente in relazione anche al benessere ambientale e all'eventuale fenomeno della stratificazione dell'aria nell'ambiente. Comunque dovrà prevedere singole termoregolazioni e precisi sistemi di contabilizzazione;**
- **dovranno essere adottate modalità esecutive impiantistiche e utilizzate apparecchiature certificate in grado di assicurare al sistema la massima efficienza termica e rendimento di produzione;**
- **si dovrà provvedere al recupero del calore proveniente dalla ventilazione degli ambienti;**
- **alla produzione di acqua calda sanitaria si dovrà provvedere o utilizzando il calore proveniente dall'impianto di aspirazione forzosa dell'aria dagli ambienti per la ventilazione oppure con il ricorso agli impianti solari termici;**
- **nel periodo estivo l'impianto di ventilazione dovrà automaticamente procedere all'idoneo raffrescamento degli ambienti;**
- **dovrà essere redatta la certificazione energetica di ogni edificio;**
- **dovrà essere previsto l'utilizzo di lampadine ad basso consumo.**

Inquinamento luminoso

Deve essere rispettato quanto disposto dalla normativa in materia di energia e di contenimento dell'inquinamento luminoso.

Art.19
INSEDIAMENTI ESISTENTI DENTRO IL COMPARTO

Comprende l'area su cui insiste l'impianto dell'ex FO.ME.S indicate nella planimetria Tav.5.1 con riferimento AP2

Sono consentiti interventi, di ampliamento, ristrutturazione e risanamento, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti articoli.

Art.20
AREE INTERNE AL COMPARTO NON INSERITE NEL PP

I proprietari delle aree comprese nel comparto "D2"non inseriti nel presente PP, debbono, per poter utilizzare tali aree per attività produttiva, presentare un piano attuativo, come da art.10 lettera c) delle norme di attuazione del PUC.

I proprietari delle aree dovranno presentare al Comune per l'approvazione preventiva, la individuazione planimetrica dei lotti edificabili, le superficie da destinare a standards, la viabilità e le infrastture a rete con gli allacci .

Gli interventi privati dovranno integrarsi con gli indirizzi dettati dal PP di iniziativa pubblica.

In particolare l'area individuata nella planimetria Tav.5.1 con riferimento AP1 perimetrata identificata catastalmente F. 14 mappale 414 della ditta Società di Corona e F.lli S.N.C. (attività artigianale)per ottenere le concessioni edilizie per ampliamenti o trasformazioni, dovrà presentare al Comune il piano attuativo dell'area secondo le indicazioni delle norme di attuazione del PUC.

Il piano dovrà indicare l'area edificabile, le superfici da destinare per le urbanizzazioni secondarie.

Il proprietario dovrà contribuire una quota per le urbanizzazioni primarie di cui alla legge 28.1.1977 n.10

Art.21
STRADE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere relative alle urbanizzazioni primarie verranno realizzate dall'Amministrazione comunale mediante appalto, sulla base dei progetti esecutivi.

Le dimensioni delle strade sono quelle indicate nella Tav. 8.1 e Tav.10.1.

I servizi di rete saranno realizzati in fregio ai lotti, in una fascia di ml.5, 00;tale fascia sarà sistemata a verde mediante la posa di mattoni autobloccanti con effetto prato erboso.

Gli organi illuminanti per la pubblica illuminazione saranno posti sul marciapiede su un lato della strada, a distanza tale da garantire l'illuminamento medio di 40lux.

Le cabine elettriche di trasformazione, verranno ubicate nelle aree destinate a verde, o nelle fasce di rispetto, poste in modo da non costituire intralcio o pericolo.

Nelle aree pubbliche e lungo la viabilità comprese entro il perimetro del Piano non è consentita l'apposizione di alcuna forma di segnaletica pubblicitaria, mentre è consentita l'apposizione di una segnaletica che sia di guida per il raggiungimento degli insediamenti.L'opposizione di tale segnaletica sarà autorizzata dal Comune, che ne coordinerà l'ubicazione e il raggruppamento.
Non saranno consentite insegne isolate mentre quella per ciascuna azienda sarà riportata, raggruppata ad altre su una insegna di maggiori dimensioni avente un numero definito di posti e caratteristiche.

Art.22
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La posizione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria sono definite nei progetti tecnici dell'Amministrazione secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni del presente PP.

Art.23
OPERE PER ALLACCIARE LA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

L'ubicazione e le caratteristiche delle opere per allacciare la zona ai pubblici servizi sono definite nel Piano e nei progetti tecnici dell'Amministrazione Comunale e degli Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni del presente PP.

Art.24
FORNITURE E SCARICHI PER ESIGENZE SPECIALI

Nel 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; nel rispetto delle caratteristiche previste ed indicate al precedente Art.14.

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

Ciò vale in particolare per l'apertura di pozzi idrici e per la fornitura dell'energia elettrica in MT.

Art.25
CRITERI DI ATTUAZIONE ED ASSEGNAZIONE

In fase di attuazione si procederà all'assegnazione dei lotti attraverso la concessione in proprietà o attraverso la concessione in diritto di superficie, secondo la legge 449/97 art.49 c17 che ha modificato la legge 865/71 art.27.

Tale ripartizione non è indicata esplicitamente nel Piano Particolareggiato ma sarà definita nel corso delle assegnazioni in rapporto alle esigenze poste dal processo attuativo.

Le modalità sulla forma di cessione sarà preventivamente definita con deliberazione della Giunta Comunale al momento dell'approvazione del bando pubblico.

Nel caso della concessine in diritto di superficie la durata della concessione viene fin d'ora fissata in 90 anni, rinnovabile.

All'atto della concessione o della cessione, prima del rilascio della concessione edilizia, dovrà essere stipulata una convenzione per atto pubblico, tra il concessionario o l'acquirente da un lato e l'amministrazione Comunale dall'altro, con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico degli assegnatari e le sanzioni loro in osservanza e quanto altro richiesto dalle presenti norme tecniche di attuazione.

In allegato alla presente Norme vengono prodotte a questo proposito specifica convenzione tipo.