

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **SOMMARIO**

- 1 - IL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE
- 3 - RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE
- 4 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI
- 5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI INDICI EDILIZI
- 6 - INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITA' EDIFICABILI
- 7 - VERDE PUBBLICO
- 8 - SERVIZI
- 9 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- 10 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE
- 11 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE
- 12 - TABELLA RIPARTIZIONE SUPERFICI E RISPETTO DEL D.A. 2266U/83 ART.8

## **1 - II PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

**1.1** - Il Programma di Fabbricazione vigente si attua nella parte a nord del paese destinata ad insediamenti produttivi a carattere artigianale secondo le linee e prescrizioni della presente Variante al Piano Particolareggiato per Insediamenti Produttivi (PIP), predisposto e approvato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive ( L. 45/89 artt. 20 e 21; L.R. n. 6/97).

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

### **1.2 - L'ambito e i contenuti del PIP**

L'ambito del Piano per Insediamenti Produttivi è delimitato nelle tavole del piano.

Nel presente PIP sono organizzati in modo unitario gli ambiti e sono precisati:

- l'ubicazione delle aree edificabili e le distanze dai confini e verso via dei fabbricati produttivi;
- la viabilità di accesso ai lotti;
- la localizzazione, dimensione e destinazione degli spazi di interesse pubblico (D.A. n. 2266U/83, art. 8).

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

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti al PIP che non incidano sul dimensionamento globale del PIP nè comportino modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, saranno approvate con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, che diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della Legge 9 giugno 1947, n. 350, per analogia a quanto previsto all'art. 34 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

### **1.3 - 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 ed alla prevenzione infortuni, alla prevenzione degli incendi, all'idoneità dei materiali, ecc.

## 1.4 - Elaborati del PIP

Il presente PIP è costituito inscindibilmente dagli elaborati indicati nell'elenco che segue:

1) Relazione e previsione di spesa	-
2) Norme di attuazione	-
3) Localizzazione nel territorio (Corografia)	sc. 1/10000
4) Planimetria catastale ed elenco delle ditte	1/4000
5) Inserimento nel PF vigente	1/2000
6) Schema di lottizzazione (Zonizzazione)	1/1000
7) Planimetria quotata	1/1000
8) Planovolumetrico	1/1000
9) Reti tecnologiche	1/1000
10) Tipologie edilizie e sezioni stradali tipo	1/200, 1/100

## 2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

### 2.1 - Procedura

Per l'attuazione del piano il Comune si avvale in generale delle procedure previste dagli art. 18 - 23 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e specificate dall'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Tali procedure comportano:

- la notificazione ai proprietari interessati dell'avvenuta approvazione del PIP e dell'inizio della pratica di espropriazione; (fase attuata)
- L'espropriazione e occupazione d'urgenza delle aree; ( fase attuata)
- la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste; ( fase da completare)
- la definizione del regolamento per l'assegnazione delle aree; la definizione dei criteri di assegnazione; 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; ( fase avviata)

- la assegnazione delle aree dei comparti espropriati da parte del Consiglio comunale, la stipula contestuale di apposita convenzione, il versamento del corrispettivo;
- la presentazione dei progetti per le concessioni edificatorie;
- il versamento degli oneri dovuti, il rilascio delle concessioni edificatorie.

## **2.2 - 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, nonchè le eventuali proroghe concesse con le procedure di legge.

## **3 - RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE**

Si richiamano e si confermano le norme tecniche generali per la zona D prescritte nel vigente P.F.; in particolare:

- Ogni complesso dovrà sorgere isolato nel lotto
- distacco minimo dai confini = mt 6.00, con possibilità, nelle aree di minimo distacco, di edificare costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà con superficie coperta ed altezza non superiori rispettivamente a 150 mq e 3.00 m.
- Indice di fabbricabilità fondiaria max. = 5.00 mc/mq

Per il resto il PF rimanda allo studio dei PIP. In mancanza di criteri e indicazioni più precisi nel PF vigente in merito alle zone PIP, ci si conforma ai criteri di dimensionamento del PIP in vigore.

## **4- DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI**

### **4.1 - Parametri interessanti il piano**

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

#### 4.1.1 - St, superficie territoriale

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

#### 4.1.2 - Sf, superficie fondiaria

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

### **4.2 - Indici urbanistici**

#### 4.2.1 - Indice di fabbricabilità territoriale. It

La massima volumetria , espressa in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

#### 4.2.2 - Indice di utilizzazione fondiaria.

La massima superficie, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

#### 4.2.3 - Indice di fabbricabilità fondiaria. If

La massima volumetria, espressa in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

### **4.3 - Indici edilizi**

#### 4.3.1 - Superficie coperta, Sc

E' la proiezione sul piano orizzontale della superficie del fabbricato e delle sue parti delimitata dal perimetro dei muri esterni . Generalmente coincide con la superficie occupata dal piano terra del fabbricato.Sono comprese in essa le superfici relative a porticati o loggiati, tettoie e verande.

#### 4.3.2 - Altezza del fabbricato

L'altezza massima misurata dal piano della sistemazione esterna all'intradosso dell'ultimo solaio, con esclusione dei soli volumi tecnici (quali cuminiere, serbatoi, e in generale tutti quegli elementi con rapporto di snellezza  $h/b \geq 5$ ).

#### 4.3.3 - Volume del fabbricato.

E' quello che, relativamente all'area considerata, concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti o previsti. Si computa moltiplicando la superficie di base per l'altezza ai sensi del D.A. n. 2266-U/83 e della Circ.Ass. EE.LL.FF.UU. n. 2-A/78.

### **5 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI INDICI EDILIZI**

Il PIP individua e norma con parametri edilizi la seguente zona:

#### **5.1 - Area artigianale**

Comprende tutte le aree destinate all'insediamento di aziende artigiane che ivi intendano svolgere la propria attività produttiva ( mq 27720)

Su di essa si applicano i seguenti parametri e indici:

##### a) Indice di utilizzazione fondiaria sui lotti non superiore a 0.50 mq/mq

La superficie coperta massima per destinazione artigianale è quindi di

$$\text{mq } 27720 \times 0.50 = 13860 \text{ mq}$$

##### b) Indice di fabbricabilità fondiaria nei lotti non superiore a 2.70 mc/mc

La volumetria massima nei lotti è quindi di

$$\text{mc } 27720 \times 2.70 = 74844 \text{ mc}$$

##### c) Indice di fabbricabilità territoriale,

L'indice di fabbricabilità territoriale comprensivo dei locali pubblici o di interesse comune e dei fabbricati per gli artigiani non supera il valore di 2 mc/mq.

$$77242 \text{ mc} / 38621 \text{ mq} = 2.00 \text{ mc/mq}$$

##### d) spazi riservati per parcheggio

Nel piazzale antistante il fabbricato e nei cortili interni saranno ricavati spazi di parcheggio degli automezzi dei lavoratori addetti e dei visitatori/clienti, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Sarà altresì verificato il rispetto della norma di 1 posto macchina per addetto. Il Comune potrà prescrivere maggiori

superfici di parcheggio per gli automezzi pesanti e per speciali esigenze di lavorazione o commercializzazione.

## **6 - INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITA' EDIFICABILI**

### **6.1 - I lotti**

I lotti avranno le dimensioni indicate nelle tavole di progetto. Saranno ammessi gli abbinamenti di due o più lotti per ottenere superfici idonee per edifici od attività di particolare importanza

### **6.2 - Distanze dai confini e rapporti di copertura**

Le distanze dai confini sono fissate nella misura minima di metri 6 dai confini interni e di metri 10 dai confini lungo strada. Sarà possibile coprire al massimo il 50% della superficie del lotto.

### **6.3 - Altezza massima degli edifici**

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 8.50 computati tra la quota di sistemazione del terreno adiacente l'edificio e la quota dell'intersezione della facciata col piano dell'intradosso della copertura.

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purchè la superficie coperta delle stesse non superi i 150 mq e i volumi non superino l'altezza massima di metri 3.

### **6.4 - Edifici**

Verrà lasciata libera scelta ai progettisti per quanto riguarda i tipi di struttura, di copertura, di volume, purchè rientranti nel limite imposto dal planivolumetrico.

Tuttavia l'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà sorvegliare sull'aspetto architettonico, sui colori, sulle finiture esterne degli edifici in modo da poter ottenere un insieme armonico.

Le piante, le sezioni e i prospetti dei tipi edilizi sono puramente indicativi, lasciando come detto libera scelta ai progettisti sia per quanto riguarda la distribuzione interna, i piani, le altezze, i volumi, i sistemi di copertura sempre nei limiti di altezza, di distanza, e di volume indicati nel planovolumetrico e nelle presenti norme.

Nei lotti oltre agli edifici ed agli impianti di interesse artigianale, sono consentiti uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio. E' invece vietato costruire in essi edifici per l'abitazione ad eccezione di quelli indispensabili per il personale di custodia.

### **6.5 - Recinzioni**

Le recinzioni che si affacciano sulle strade, sul verde pubblico, sulle aree di parcheggio e di rispetto, dovranno essere realizzate con un muro pieno dell'altezza di cm 100, opportunamente intonacato e tinteggiato, o lasciato in vista in caso di calcestruzzo, con sovrapposta, per un'altezza di cm 120, una recinzione a giorno in ferro o legno o altro prefabbricato.

I confini in comune tra più lotti potranno essere recintati con muri pieni dell'altezza massima di cm 250.

### **6.6 - Sistemazione dei lotti**

All'interno dei lotti dovranno essere assicurati, dentro o fuori dell'edificio, aree per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

La parte restante dovrà essere sistemata a verde o pavimentata per permettere l'accesso e lo svincolo degli automezzi o lo stoccaggio dei materiali. E' possibile coprire i parcheggi esterni con tettoie in materiali e strutture ritenute idonee dall'Ufficio Tecnico Comunale, purchè esse rimangano completamente aperte in tutti i lati non coincidenti con le recinzioni.

### **6.7 - Coperture e facciate**

Sono ammessi i materiali più vari per le coperture e le facciate, purchè preventivamente accettati dalla Commissione Edilizia. Prima dell'esecuzione delle facciate i concessionari dovranno presentare delle campionature dei colori che si intendono effettuare all'Ufficio Tecnico Comunale ed attendere l'approvazione da parte della sopracitata Commissione Edilizia.



## **7 - VERDE PUBBLICO**

Il verde pubblico sarà continuo, praticabile, e piantumato con essenze di facile accrescimento e di economica gestione, principalmente appartenenti alla flora locale. Dovranno essere previsti dei vialetti pedonali che servano le varie parti della zona verde.

## **8 - SERVIZI**

Una parte della volumetria ammissibile per tutta la zona, esattamente 2398 mc è prevista per l'esecuzione di un edificio per servizi.

In linea di massima l'indicazione che si ritiene più opportuna è quella di un edificio destinato a locale esposizione o fiera, oppure locale di ristoro da dare in gestione ad operatore privato.

L'Amministrazione Comunale sarà comunque libera di mutare tale destinazione, sempre nei limiti della volumetria prevista.

## **9 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **9.1 - Viabilità**

Le strade di accesso ai lotti avranno una larghezza di mt 10, più marciapiedi ai lati della carreggiata della larghezza di mt 1. La struttura stradale, già parzialmente costruita, prevede massicciata da cm 25 di spessore, sormontata da strato di binder da cm 7 e tappeto di usura da cm 3. I marciapiedi, già parzialmente costruiti ma non pavimentati, prevederanno doppia cordonata e pavimentazione in lastra cementizia o similare. Nella sede stradale si collocano tracciati e manufatti delle restanti infrastrutture.

### **9.2- Rete fognaria acque luride**

La rete fognante è indicata nella Tavola 5 del Piano, risulta già costruita in parte e le sue caratteristiche, sia esistenti che di previsione, sono le seguenti:

- dimensionamento proporzionato alle esigenze del presente PIP;
- ubicazione nel sottosuolo stradale alla profondità media di m 1.30;
- allacci privati a mezzo di sifone ispezionabile e ubicato entro il lotto in prossimità del limite stradale;
- pendenza minima del 5 per mille;
- presenza di pozzetto di raccolta e rilancio a mezzo impianto di pompaggio;
- condotta in grès ceramico da mm 200 con giunto poliuretano; condotta premente in ghisa a giunto rapido da mm 80
- pozzetti d'ispezione situati a distanza di 40/50 m;

### **9.3 - Rete fognaria acque meteoriche**

La rete fognante per acque meteoriche (Tav. 6), già realizzata in parte, è previsata con tubazione in PVC del diam. di mm 315, pozzetti di ispezione disposti ad interassi di m 40/50; essa segue la conformazione del terreno e versa in recapiti costituiti da gore e cunette aperte.

### **9.4 - Rete idrica**

La rete di distribuzione dell'acqua potabile, anch'essa già parzialmente costruita, è indicata nella Tavola 7 del piano ed avrà le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nel sottosuolo stradale a profondità medie di 0.70/0.80 m;
- tubazione in ghisa sferoidale da mm 80;
- bretella di collegamento alla rete esistente in ghisa sferoidale da mm 100
- dotazione di saracinesche di intercettazione ai nodi, di valvole di sfiato e di scarico idoneamente posizionate;

### **9.5 - Rete di illuminazione pubblica e cavidotti ENEL e TELECOM**

La rete illuminante è indicata nella tavola 8 e sarà costituita da pali tubolari a frusta con armature stradali munite di lampade da 125 Watt ai vapori di mercurio.

La linea sarà costituita da cavi butiltenax entro cavidotto in PVC da mm 100. I pali avranno una interdistanza di 25/30 m. Il cavidotto è parzialmente esistente.

I cavidotti ENEL e TELECOM, già parzialmente esistenti, verranno completati secondo le prescrizioni degli enti preposti.

La fornitura dell'energia elettrica avverrà in corrente alternata a partire da apposito quadro distributore, facente capo a cabina di trasformazione MT/BT.

NB. 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 di potenziamento delle reti e degli impianti o di provvedere direttamente secondo progetti da approvarsi da parte del Comune.

## **10 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

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

Altre attrezzature tecnologiche saranno realizzate dagli enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM) sulla base di progetti da questi redatti in conformità al piano degli insediamenti produttivi ed alle indicazioni contenute nei progetti esecutivi delle opere predisposti dal Comune.

## **11 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE.**

### **11.1 - Strumenti di attuazione e di gestione**

Per l'attuazione del piano il comune si avvale dei poteri di esproprio conferitigli dall'art. 27 della legge 22.10.71 n. 865, con le modalità di determinazione delle indennità previste dalle vigenti leggi.

Con separata delibera consiliare ( n. 29 del 2.07.99) il Comune ha adottato un regolamento generale di assegnazione e di gestione, in cui sono specificate le procedure per l'assegnazione e utilizzazione delle aree e in particolare:

- le modalità di determinazione dei criteri di assegnazione delle aree ed i requisiti di partecipazione all'assegnazione stessa;
- la documentazione da allegare alla domanda di partecipazione;
- i criteri di istruttoria e concessione delle aree;

- le modalita di cessione;
- la determinazione del corrispettivo di cessione e le modalita di pagamento;
- le modalita di stipula dei contratti;
- i beneficiari della concessione delle aree e l'ordine di precedenza;
- gli oneri di gestione a carico del concessionario e le condizioni di locazione;
- le sanzioni.

Dal regolamento si evince quanto segue:

- le aree verranno cedute in proprieta ( L. 865/71, art. 27);
- le opere di urbanizzazione del PIP saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune, mentre le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica etc., fanno carico al concessionario.
- Il corrispettivo di cessione delle aree sara determinato sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'amministrazione comunale.
- alle imprese assegnatarie saranno assegnati lotti di superficie commisurata alle loro esigenze. Allo scopo le imprese che intendono usufruire delle aree di piano sono tenute ad allegare alla richiesta di insediamento tutti quegli elementi concernenti la propria attivita ed in particolare le previsioni di sviluppo delle stessa (progetto di massima e programma di realizzazione dell'insediamento).

Con appositi verbali della G.M. (n. 246 del 15.10.99 e n. 294 del 26.11.99) il Comune ha quindi stabilito i criteri per la formazione delle graduatorie ed approvato il relativo bando.

## **11.2 - Convenzione fra Comune e assegnatari**

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, contestualmente all'atto di cessione della proprieta dell'area, tra il Comune da una parte e l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

## **12 - TABELLE RIPARTIZIONE SUPERFICI E RISPETTO DEL D.A. 2266U/83 ART.8.**

- Superficie territoriale	38621	100.00%
---------------------------	-------	---------

- Superficie lotti	27720	71.77%
- Superficie Verde	2657	6.88%
- Superficie Servizi	1482	3.84%
- Superfici Parcheggio	491	1.27%
- Superficie Viabilità	6271	16.24%

- Verde, Servizi e Parcheggio                      4630                      11.99%

