



COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Parco delle Rimembranze – 09048 Sinnai (CA)

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN LOCALITÀ "LUCERI"

PROGETTO DI VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista

INDICE

1. IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).	3
1.1 Attuazione dello strumento urbanistico	3
1.2 Delimitazione del P.I.P..	3
1.3 Elaborati del P.I.P..	3
2. MODALITÀ DI INTERVENTO E ATTUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI NELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO	4
2.1 - Progetto planivolumetrico di coordinamento	4
2.2 - Concessione edificatoria	4
3. TIPI EDILIZI	5
3.1 - Destinazioni d'uso	5
3.2 - Tipi edilizio-urbanistici	5
3.3 Aree per attrezzature amministrative e commerciali di interesse generale, centro sanitario, sindacale, per il ristoro.	5
3.4 - Parcheggi	6
3.5 - Altezza dei fabbricati	6
3.6 - Distributori di carburante	6
4. INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITA' EDIFICABILI	7
4.1 - Fabbricati produttivi	7
4.1.1 Laboratori, officine, depositi, locali commerciali, turistici, per servizi, etc..	7
4.1.2 Locali spogliatoio e servizi igienici	7
4.1.3 Locali per servizi amministrativo-commerciali	7
4.1.4 Locali di abitazione	8
4.1.5 Comunioni di attività	8
4.2 - La progettazione edilizia	8
4.3 - Recinzione dei lotti produttivi	8
4.4 - Accessi ai lotti	9
5. CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI	10
5.1 - Opere di urbanizzazione primaria	10
5.2 - Forniture e scarichi per esigenze speciali	10
6. MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE	12
6.1 - Realizzazione delle opere	12
6.3 - Fabbricati e attrezzature di interesse generale	12
7. STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE	13
7.1 - Strumenti di attuazione	13
7.2 - Edilizia produttiva di interesse generale	13
7.3 - Regime di assegnazione	13
7.4 - Ripartizione dei costi di ricostruzione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature tecnologiche	13
7.5 - Richiesta di insediamento nelle aree del Piano	14
7.6 - Convenzione fra Comune e assegnatari	14

1. IL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).

1.1 Attuazione dello strumento urbanistico.

L'utilizzazione e urbanizzazione delle aree classificate come Zona D₁ nel Piano Urbanistico Comunale (di seguito brev. P.U.C.) secondo la delimitazione indicata nella Localizzazione su stralcio planimetria catastale aggiornata (tav. 2 di variante) è regolata dalle indicazioni degli elaborati grafici del P.I.P. vigente così come integrati e modificati dagli elaborati del presente progetto di variante, dalle presenti norme tecniche di attuazione e dalla convenzione da stipularsi tra i concessionari e l'Amministrazione comunale.

Le presenti norme integrano per l'ambito di intervento oggetto del Piano Particolareggiato, quelle del P.U.C. e del Regolamento Edilizio.

Per quanto non specificato nelle seguenti norme, valgono le norme d'attuazione del P.U.C..

1.2 Delimitazione del P.I.P..

L'ambito del P.I.P. è così delimitato:

- strada provinciale 4.32 nel tratto Sinnai-Maracalagonis ad Est;
- rio Luceri ad Ovest;
- strada provinciale Settimo S.Pietro-Maracalagonis a Sud;
- limite della zona agricola a Nord, come definita nel vigente strumento urbanistico.

1.3 Elaborati del P.I.P..

Il P.I.P. è costituito inscindibilmente dagli elaborati indicati nell'elenco che segue. Sono indicati in corsivo sottolineato gli elaborati costituenti la variante al P.I.P. 2012:

- 1 Relazione illustrativa;
- Elab. A (di variante) - Relazione illustrativa;
- 2 Localizzazione nel PdF vigente 1:1000 (variante 1996);
- Tav. 1 (di variante) - Localizzazione su stralcio Piano Urbanistico Comunale;
- 3a Elenco delle ditte catastali;
- 3b Delimitazione sull'estratto delle mappe catastali 1:2000;
- Tav. 2 (di variante) - Localizzazione su stralcio planimetria catastale aggiornata;
- 4a Viabilità e allineamento 1:1000 (modificata dalle Tavole 2 e 3 della Variante);
- 4b Profili stradali;
- 4c Sezioni stradali e accesso alle unità di intervento 1:2000;
- 5 Reti tecnologiche 1:1000;
- 6 Schema di lottizzazione 1:1000 - 1:2000 (modificato dalle Tavole 2 e 3 della Variante);
- 7a Norme tecniche di attuazione;
- 7b Tipi edilizi;
- 7c Relazione tecnica;
- Elab. A (di variante) - Norme tecniche di attuazione (di variante);
- Tav. 3 (di variante) - Zonizzazione su planimetria catastale;
- Tav. 4 (di variante) - Planivolumetrico su planimetria catastale.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO E ATTUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI NELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO

2.1 Progetto planivolumetrico di coordinamento

Il progetto planivolumetrico per l'utilizzazione edilizia dell'unità di intervento ha le caratteristiche di un progetto di larga massa e deve risultare approvato dall'Amministrazione comunale all'atto della stipulazione della convenzione tra Comune e assegnatario ed a questo allegato.

Il progetto planivolumetrico comprenderà le seguenti indicazioni:

- configurazione e delimitazione dell'area d'intervento nelle planimetrie del piano; dovrà essere messa in evidenza la compatibilità coi sub-lotti confinanti già assegnati o residui sul lotto;
- composizione planivolumetrica dei fabbricati con rispetto degli allineamenti e arretramenti prescritti (planimetria, sezioni) e indicazione sommaria delle destinazioni;
- sistemazione delle aree libere interne, con indicazione delle zone pavimentate, dei parcheggi, delle aree verdi e delle masse verdi principali;
- indicazione degli impianti tecnici a rete interni al lotto e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali;
- individuazione e definizione di massima degli elementi unificati, come recinzioni, materiali e colori dominanti di facciata, tipo e pendenze della copertura, tipo e ingombri delle sporgenze (grondaie, pensiline, balconi, ecc.), pavimentazione e illuminazione delle aree esterne, ecc.;
- coordinamento tra fabbricati, spazi o strutture adiacenti con la definizione delle quote, forme, dimensioni, modalità di attacco e di risvolto, allineamenti o sfalzamenti che si rendano opportuni, accostamenti di materiali, tecnologie, colori e tessiture di rifinitura, ecc.;
- dimostrazione delle compatibilità con il presente P.I.P. e le disposizioni vigenti.

Il progetto è redatto a cura degli assegnatari di uno stesso lotto o isolato e da questi sottoscritto e presentato per l'approvazione del Comune.

Qualora nei termini fissati non si potesse raggiungere un accordo utile, il progetto planivolumetrico di coordinamento sarà redatto d'ufficio dal Comune, sentiti i proprietari, e reso esecutivo. In particolare nel caso di assegnazione parziale, progressiva, delle aree, il Comune potrà limitarsi a definire le particolari prescrizioni costruttive per le caratteristiche comuni principali (tipo delle recinzioni, allineamenti, attacchi dei fabbricati, forme e colori, sistemazione delle aree esterne, ecc.), che saranno accettate da tutti gli assegnatari come condizione sine qua non dell'assegnazione.

Nel caso in cui si proceda a variazioni in aumento o diminuzione delle superfici dei singoli lotti, previsti dallo schema riportato alla Tavola 4 (Planivolumetrico su planimetria catastale) della Variante al Piano, si richiede un progetto planivolumetrico di coordinamento limitato all'isolato di appartenenza.

2.2 Concessione edificatoria

Gli assegnatari devono presentare il progetto edilizio definitivo, redatto nei modi previsti dal vigente regolamento edilizio comunale e secondo la normativa urbanistico-edilizia dei piani urbanistici vigenti e in particolare del presente P.I.P. entro i termini fissati nella convenzione con il comune.

La loro ultimazione deve avvenire di norma entro tre anni dal rilascio della concessione, fatti salvi i casi di opere la cui mole comporti un tempo maggiore di esecuzione, come dovrà risultare da apposita clausola nella convenzione.

Dovranno essere indicati, in apposite relazioni, i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi industriali, ed il numero degli addetti.

3. TIPI EDILIZI

3.1 Destinazioni d'uso

Ai sensi del comma 6 dell'art. 27 della L. 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii., il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale (piccole e medie industrie), artigianali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, turistico e commerciale tra i quali commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili, mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime.

In conformità alle disposizioni del provvedimento (RAS), sono ammissibili anche le attività di servizi (terziario).

Le attività e i depositi potranno essere sia a cielo libero che al coperto, e comprendere anche i locali accessori annessi e connessi e di servizio per gli addetti. Tali potranno essere considerati locali di ristoro, attesa, svago e permanenza, ma non edifici per abitazione.

Nelle zone "Servizi generali e verde attrezzato" troveranno insediamento solo particolari servizi pubblici o di interesse pubblico quali, Scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco verde, attrezzature di interesse comune, religiose, amministrative per pubblici servizi (Uffici PT, protezione civile, ecc.), assistenziali, sanitarie.

Sia negli isolati dei lotti che nelle zone dei servizi generali e del verde attrezzato non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza, nei limiti di cui alle presenti norme.

3.2 Tipi edilizio-urbanistici

La densità edilizia territoriale, comprensiva dei fabbricati produttivi, dei locali accessori e di servizio alla produzione, nonché degli edifici pubblici, non deve superare la misura di 3 mc/mq; la quantità di volumetria ammissibile all'edificazione è ripartita e assegnata ai vari lotti o comparti edilizi sulla base dell'indice fondiario stabilito.

Per l'utilizzazione dei lotti produttivi valgono i seguenti limiti urbanistico-edilizi:

- la densità edilizia fondiaria è espressa in metri cubi di volume per mq di superficie di lotto utile, è misurata secondo le norme del vigente P.U.C. deve essere contenuta nella misura massima di 4,5 mc/mq;
- il rapporto di copertura è espresso in metri quadrati della massima sezione orizzontale condotta per i volumi utili (escludendo pensiline, balconi e simili sporgenze) per mq di superficie di lotto utile, e deve essere contenuto nella misura massima di 0,65 mq/mq;
- le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni non possono essere inferiori a:
 - ✓ metri 20 dal confine stradale per le strade di Tipo C (Strade Provinciali Sinnai-Maracalgonis e Settimo S.P.-Maracalgonis);
 - ✓ metri 6,00 dai confini e dagli altri fabbricati della stessa unità di intervento e dalle pareti non finestrate;
 - ✓ metri 12,00 dalle pareti finestrate dei fabbricati adiacenti;
 - ✓ metri 7,50 degli edifici sul fronte strada dai confini del lotto;
- ai fini dell'applicazione delle norme sui distacchi per le cabine ENEL, si fa riferimento alle norme del Codice Civile;
- sono ammesse costruzioni in aderenza tra loro sul confine tra lotti o sub lotti.

3.3 Aree per attrezzature amministrative e commerciali di interesse generale, centro sanitario, sindacale, per il ristoro.

L'utilizzazione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste a servizio della attività produttiva avverrà secondo i seguenti parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria non superiore a 4,0 mc/mq;
- altezza massima due piani fuori terra;
- parcheggi nella misura di 1,5 mq/mq di calpestio, da ricavare nella striscia a lato delle strade o all'interno del terreno di pertinenza, anche nella fascia di rispetto stradale.

3.4 Parcheggi

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Per i fabbricati e parti di fabbricati e loro accessori destinati ad attività commerciale o direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi ad uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio, in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/3/1989.

I parcheggi di uso pubblico possono essere realizzati dai Concessionari anche negli spazi pubblici prospicienti i lotti, che saranno organizzati, pavimentati, alberati e arredati, secondo le indicazioni del P.I.P. (tav. 4 e 5).

3.5 Altezza dei fabbricati

L'altezza massima degli edifici sarà di metri 12, con possibilità di altezza superiore in caso di installazione di impianti con caratteristiche particolari in relazione alle produzioni previste.

3.6 Distributori di carburante

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione possono trovare luogo anche nella fascia di rispetto della SP 4.32 o della strada provinciale da Settimo S.P. a Maracalagonis, secondo le norme della circolare Ministero dei LL.PP. 10 Ottobre 1968, n. 1350 e successive modificazioni.

4. INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITÀ EDIFICABILI

4.1 Fabbricati produttivi

4.1.1 Laboratori, officine, depositi, locali commerciali, turistici, per servizi etc..

Gli edifici potranno essere realizzati anche costruendo i muri perimetrali e le strutture portanti a confine sul lotto in entrambi i lati, con rispetto degli allineamenti prescritti negli elaborati grafici del piano (tolleranza 20 cm).

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

I muri laterali, se non sono a confine, possono 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 all'altezza del fabbricato più alto.

Le finestre del fronte strada e del fronte cortile saranno apribili e quindi con presa per il ricambio d'aria fino ad una distanza laterale minima di m 3 dal confine. Tali finestre saranno invece fisse per distanze laterali inferiori a m 3 e ammesse fino a m 0,75. A norma del vigente Codice Civile non sono ammesse vedute laterali a distanza inferiore a m 0,75 del confine.

Nei muri perimetrali costruiti a confine, o a distanza inferiore alla suddetta, è consentita, ove prevista da un progetto di coordinamento (sottoscritto dall'eventuale assegnatario del lotto o sub lotto contiguo), la realizzazione di superfici in vetro cemento o in vetro retinato per la presa di luce. Dette superfici non potranno superare 1/3 della superficie totale disponibile sul lato interessato.

Comunque la superficie minima complessiva delle finestre in ogni locale, la loro disposizione, i volumi/ora di ricambio dell'aria e la ventilazione forzata in corrispondenza delle macchine sono determinati secondo il Regolamento igienico edilizio comunale e le altre norme vigenti relative al particolare tipo di attività previsto.

Tutti gli ambienti destinati all'attività lavorativa dovranno avere i requisiti, ed essere dotati dei dispositivi, previsti dalle vigenti norme antincendio, antinfortunistiche e per la salute sul luogo di lavoro.

Edifici produttivi di aziende industriali e artigiane diverse e che sono in aderenza su un confine dovranno essere separati da un muro tagliafuoco che dovrà ergersi di almeno m 1 oltre la quota massima dell'edificio più alto.

4.1.2 Locali spogliatoio e servizi igienici

I locali spogliatoio dovranno avere dimensioni adeguate per ospitare tutti gli addetti alla lavorazione ed essere attrezzati per consentire il deposito degli indumenti e degli effetti personali.

Per ogni addetto amministrativo si devono considerare di norma non meno di mq 2 di spogliatoio e nel locale dovrà essere garantito un adeguato ricambio d'aria e una buona illuminazione. La superficie delle finestre non potrà essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento del locale.

La dotazione dei servizi igienici dovrà rispettare i seguenti livelli minimi:

- 1 WC più 1 doccia ogni 10 addetti;
- 1 lavabo ogni 5 addetti.

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.

4.1.3 Locali per servizi amministrativo-commerciali

Possono essere realizzati locali o edifici per servizi amministrativo-commerciali, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche edilizie previste al precedente cap. 3.

4.1.4 Locali di abitazione

È vietata la costruzione di edifici per abitazione; sono ammessi i locali strettamente necessari ad accogliere l'eventuale personale di custodia, nella misura di mq 50 di soletta lorda per unità di intervento; sempre nel rispetto degli indici e delle caratteristiche edilizie previste al precedente cap. 3.

4.1.5 Comunioni di attività

Il Comune promuove e favorisce nelle priorità di assegnazione e nell'agevolazione del corrispettivo e nelle modalità di pagamento, il raggruppamento delle attività che comportano modesto consumo di terreno; fatta salva la verifica delle loro compatibilità dal punto di vista igienico per gli addetti e per la produzione.

Ciò consentirà l'assegnazione di un'unica area (di dimensioni adeguate) alla pluralità di attività compatibili, realizzando economie di scala e di simbiosi.

Gli artigiani interessati formeranno, con il concorso del Comune, un Regolamento della comunione per sistemare i rapporti reciproci e con il Comune, saranno responsabili in solido della realizzazione dei progetti approvati e della gestione interna e nomineranno un delegato per i rapporti con il Comune e con il Consorzio di gestione.

4.2 La progettazione edilizia

È coordinata dalla predeterminazione delle seguenti scelte di tecnologie, materiali e dimensioni.

Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulare proposta dal C.N.R.-UNI, con i seguenti minimi:

- locali per officine, laboratori pesanti, magazzini m 4,20;
- locali per uffici, laboratori leggeri, archivi m 3,00;
- locali abitabili in generale m 3,00;
- locali abitabili ridotti (ai piani superiori) m 2,70;
- locali non abitabili m 2,40;
- locali pubblici e di uso pubblico m 3,60.

I locali abitabili posti al piano terra saranno adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua sopra le fondazioni, sia inoltre con la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna di almeno m 0,50 (tre gradini) ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata o vespaio aerato con cunicoli e canne di ventilazione.

Tale misura di sopraelevazione non è richiesta per le officine e magazzini che prevedono l'accesso carraio dal piano di campagna, e che tuttavia saranno protette dall'invasione delle acque meteoriche e dall'umidità capillare con opportuni accorgimenti tecnici.

Le pareti costruite con materiali porosi, come laterizi, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, saranno protette dalla pioggia di sopravvento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, pellicole idrorepellenti ecc.

Le forme, i materiali e i colori dovranno essere omogenei nei singoli sub lotti all'interno di ogni lotto.

I tetti saranno di norma a falde inclinate, con pendenza omogenea del 35% e muniti di canali di gronda collegati alla rete fognaria delle acque meteoriche o a cisterne idonee per la conservazione dell'acqua non potabile.

Diverse tipologie costruttive delle coperture (curve, piane, a pendenza apprezzabilmente diverse dal 35%, ecc.) saranno proponibili purché estese ad un intero lotto (isolato) e accettate da tutti i relativi assegnatari. Le coperture saranno impermeabili (con garanzia decennale), anticondensa, termoisolanti e ventilate.

4.3 Recinzione dei lotti produttivi

Le recinzioni verso le aree pubbliche saranno di norma in muratura piena, intonacate, con alcune aperture a giorno.

Le recinzioni sul lato di accesso potranno anche essere eseguite a giorno, con griglia metallica tipo Orso-grill di altezza coordinata, su un basamento in muratura dell'altezza minima di m 0,60 e vanno integrate con siepi o arbusti rampicanti decorativi, anche con funzione di filtro antipolvere e acustico e di schermo all'abbagliamento reciproco.

Sul fronte di accesso lo spazio tra la recinzione ed il fabbricato sarà destinato a parcheggio accessibile alberato con esclusione di deposito permanente di oggetti (salvo esposizione pubblicitaria di prodotti).

Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere uniformi all'interno di ogni lotto per i singoli sub lotti o unità di intervento, secondo il progetto concordato da tutti gli assegnatari e approvato dall'Amministrazione.

4.4 Accessi ai lotti

Di norma gli accessi carrai e pedonali sono previsti unicamente dalle strade interne.

Sono ammessi accessi diretti dalla S.P. 135 Sinnai - Maracalagonis unicamente per:

- il disimpegno degli spazi pubblici, ecc., degli impianti di interesse generale e per i servizi pubblici;
- i distributori di carburante per autotrazione.

5. CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

5.1 Opere di urbanizzazione primaria

A. Gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei fabbricati industriali sono ubicati all'interno dei lotti e nelle aree di pertinenza 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 (5,40+7,20+5,40) x m 2,70 per le autovetture e autofurgoni, e dimensione non inferiore a metri 12,60 x 3,60 per i mezzi pesanti;
- pavimentazione dello stesso tipo delle strade veicolari o inerbimento previa stabilizzazione del fondo;
- pendenza minima del 2‰.

B. La rete di distribuzione dell'acqua industriale utilizzerà l'acqua di falda, captate con la trivellazione di pozzo artesiano, mediante impianto di pompaggio e apposito serbatoio di accumulo. Alla stessa rete saranno collegati gli idranti antincendio.

C. Le fosse settiche con pozzo nero stagno eventualmente ammesse nella fase iniziale in attesa della attivazione della fognatura, sono costruite e mantenute a perfetta regola d'arte secondo le norme del Regolamento comunale di igiene.

D. La rete di distribuzione dell'energia elettrica avviene in corrente alternata e ha le seguenti caratteristiche:

- ubicazione nel sottosuolo delle strade e posta ad una profondità di m. 0,90 per linee a bassa tensione (bt) e a una profondità di m. 1,50 per le linee a media tensione (MT);
- le cabine di trasformazione media tensione – bassa tensione (MT/bt), ubicate tenendo presente che il raggio di influenza normale è di m. 600, coprono il fabbisogno dell'intera zona.

E. La pubblica illuminazione permette a tutti gli utenti della strada e degli altri spazi di uso pubblico di circolare con sicurezza anche di notte.

La pubblica illuminazione deve comunque sempre essere realizzata in tutte le strade ed ha le seguenti caratteristiche:

- livelli di illuminamento dell'ordine di 6÷10 lux;
- disposizione su pali arretrati dalle corsie veicolari;
- tipi e disposizioni particolari nei parcheggi, nel verde pubblico e nelle piazze, e corrispondenti alle loro caratterizzazioni;
- integrazione in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti pedonali, tipo di illuminazione supplementare di colore giallo e lampeggianti gialli.

5.2 Forniture e scarichi per esigenze speciali

1. 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.

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

3. 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.

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

6. MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE

6.1 Realizzazione delle opere

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

Alcune attrezzature tecnologiche saranno realizzate o completate dagli Enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM) sulla base di progetti redatti in conformità alle norme del presente P.R.P. ed alle precisazioni contenute nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione predisposti dal comune.

La fascia lungo le strade interne al Piano, sulla quale sono previste le corsie di accesso alle singole unità di intervento, nonché i parcheggi di uso pubblico, i passaggi pedonali e gli elementi di verde e alberatura saranno realizzati di norma a cura dei concessionari (salvo diverso accordo con il Comune).

Saranno di norma realizzati a cura del Comune i parcheggi adiacenti le superfici destinate agli uffici pubblici (vedi paragrafo 3.5).

6.2 Fabbricati e attrezzature di interesse generale

I fabbricati e le attrezzature di interesse generale potranno essere realizzati dal Comune e ceduti in affitto, ovvero realizzati da Enti, cooperative o privati nel rispetto di convenzioni approvate dal Consiglio comunale e di progetti redatti in accordo con l'Amministrazione comunale.

In tal caso i concessionari assumeranno la gestione delle attrezzature e dei locali rispettandone i fini comunitari e sociali, per un periodo di norma non inferiore ai 60 anni, accettando il controllo pubblico sul servizio e un eventuale limitato uso prestabilito dei locali e attrezzature da parte del Comune.

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

Potrà essere riconcessa l'utilizzazione dei locali sulla base di un programma di rinnovo edilizio, di ripristino degli impianti tecnici urbanizzativi e di aggiornamento delle destinazioni e dietro versamento di un canone adeguato.

In sede di formazione del P.P.A. il Comune preciserà il programma dei fabbricati di interesse generale e potrà definire la tipologia e la localizzazione, sentiti anche gli eventuali concessionari; finora sono individuati:

- centro di gestione, con sede delle associazioni di categoria e sindacali, uffici di promozione commerciale e salone di esposizione permanente e a rotazione ecc.;
- pronto soccorso sanitario e visite mediche;
- sede di vigilanza;
- punto di ritrovo e di ristoro, con bar, eventuale mensa, circolo ricreativo, foresteria, ecc.;
- servizi tecnologici zonali;
- scuole di addestramento professionale.

7. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE

7.1 Strumenti di attuazione

Con deliberazione consiliare, il Comune di Sinnai si è dotato di un Regolamento generale di assegnazione e gestione, in cui sono specificate le procedure per l'utilizzazione delle aree e, in particolare, le condizioni per l'assegnazione dei lotti agli imprenditori-assegnatari, i criteri per gli schemi definitivi di convenzione tra questi e il Comune, i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione, i criteri per la determinazione del corrispettivo di concessione in ragione delle spese di acquisizione delle aree e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri di gestione.

7.2 Edilizia produttiva di interesse generale

Per agevolare la presenza dell'Operatore di interesse pubblico (Telefonia, ENEL, Centro artigiano tipico, Cooperative, iniziative post-minerarie e simili) il Comune stabilisce dei criteri generali di priorità nell'assegnazione; comunque ad Esso sarà riservata, anche in assenza di richieste, una quota parte delle aree produttive, nella misura massima di un quinto.

Qualora tale riserva non venisse utilizzata, potrà essere svincolata in occasione dell'ultima tornata di assegnazione di aree.

7.3 Regime di assegnazione

I lotti per attività produttive e per la realizzazione di impianti e servizi pubblici potranno essere assegnati in proprietà o in diritto di superficie, secondo quanto previsto dal regolamento di assegnazione delle aree.

Salvo disposizioni contrarie le assegnazioni dei lotti fondiari devono essere effettuate prioritariamente in proprietà.

Le aree destinate a impianti e servizi pubblici (S: aree destinate a standard) devono essere assegnate esclusivamente in diritto di superficie per la realizzazione di opere pubbliche.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

7.4 Ripartizione dei costi di ricostruzione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature tecnologiche

I costi relativi alle realizzazioni e alla gestione delle opere suddette saranno di competenza e a carico degli imprenditori-assegnatari.

La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ottemperanza dei seguenti criteri e procedure e verrà effettuata sull'insieme dei lotti di insediamento previsti dal Piano:

1. in ragione della loro superficie fondiaria, per le spese di acquisizione delle aree e formazione del P.I.P., nonché per le opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature tecnologiche di servizio e relativi allacciamenti;
2. in ragione della volumetria ammessa, per la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Per quanto riguarda 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 formazione e l'applicazione di un regolamento di gestione dei servizi, alla conduzione diretta degli stessi ed ai criteri di riparto delle spese di gestione di cui sopra.

7.5 Richiesta di insediamento nelle aree del Piano

Alle imprese che saranno state ammesse ad insediarsi nelle aree del Piano saranno assegnati lotti o sublotti aventi caratteristiche e superficie commisurate alle loro esigenze, tenendo anche conto del livello di densità 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 presa a base per la redazione del progetto planovolumetrico, preliminare alla convenzione da stipulare tra le imprese stesse e il Comune, di cui all'art. 7.6 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 utili concernenti la propria attività e le previsioni di sviluppo della stessa.

7.6 Convenzione tra Comune e assegnatari

Ai sensi del comma 8 dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n° 865 e ss.mm.ii., contestualmente all'atto della consegna dell'area, tra il Comune e l'assegnatario viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

Ai sensi dell'art. 2 della L. 28/01/1977, n. 10 e ss.mm.ii. "Norme per l'edificabilità dei suoli", le aree già vincolate ai sensi degli artt. 26 e 27 della L. 865/71 (P.I.P.) sono assoggettate al regime previsto dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, salvo quanto previsto nell'undicesimo, nel sedicesimo e nel diciottesimo comma dello stesso articolo 35 per ciò che concerne i requisiti soggettivi.

La convenzione dovrà precisare:

- a) la superficie delle aree assegnate e il regime cui sono 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 per la concessione dell'area, nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalle responsabilità di gestione per ogni assegnatario come previsto dal precedente art. 5.4 delle presenti norme;
- c) le modalità di pagamento (anticipi ed eventuale rateizzazione);
- d) l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di piano e del progetto planovolumetrico di coordinamento con i conseguenti accordi con gli altri assegnatari di lotti contigui per la realizzazione unitaria delle opere;
- e) i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;
- f) 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 e del canone di locazione;
- g) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi in base alle quali è stata effettuata l'assegnazione, salvo i casi consentiti dal Regolamento di Assegnazione delle aree P.I.P. e in conformità alle presenti norme;
- h) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.