

COMUNE DI CEPAGATTI
Provincia di Pescara

Oggetto: **Variante non sostanziale P.U.A.**
Approvato con D.G.C. n. 20 del 13/03/2014
divenuta esecutiva con pubblicazione
B.U.R.A. Ordinario n. 20 del 21/05/2014
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
PER ATTIVITA'
PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

Località **Buccieri**

Ditte proprietarie
R.E.M. s.p.a.
AREA s.a.s. - MAFIMA s.a.s - VIVA s.a.s.

B/BIS	Elaborato	Marzo 2020
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	

Il Progettista: **Arch. Pasquale Felicetti**

Studio di Architettura Arch. Pasquale Felicetti- Via A. Vespucci n. 205, 65126 Pescara
Tel.085/9431257, cell. 334/6001290 - E-mail pasquale.felicetti@gmail.com



INDICE

CAPITOLO I NORME GENERALI

ARTICOLO 1	1
CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO E VALIDITA'	1
ARTICOLO 2	1
ELABORATI DEL PIANO.....	1
ARTICOLO 3	2
STRUMENTI OPERATIVI DEL PIANO.....	2

CAPITOLO II NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

ARTICOLO 4	2
NORME GENERALI DI REGOLAMENTO.....	2
ARTICOLO 5	4
RIFERIMENTO ALLE NORME DEL P.R.G.	4
DESTINAZIONI URBANISTICHE PREVISTE ALL'INTERNO DEL P.U.A	4
ARTICOLO 7	5
VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI	5
ARTICOLO 8	6
ZONA A VERDE PUBBLICO	6
ZONA DI RISPETTO AUTOSTRADALE E VERDE PRIVATO.....	6
ARTICOLO 10	7
VERDE PRIVATO.....	7
ARTICOLO 11	7
AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE	7
ARTICOLO 12	9
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	9
ARTICOLO 13	11
NORMATIVA DI PIANO PER LE OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA....	11
ARTICOLO 14	11
CABINE DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA	11

CAPITOLO I

NORME GENERALI

ARTICOLO 1

CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO E VALIDITA'

Le presenti norme urbanistico-edilizie, relative al Piano di Lottizzazione per Attività Produttive di espansione, elaborato ai sensi della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell' art. 23 della Legge Regionale del 12.04.1983 n° 18 nel testo vigente, ed in conformità con l'art. 29 della Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Cepagatti, approvata con delibera C.C. n. 42 del 31.10.2008, disciplinano l'attuazione degli interventi edilizi sulle aree del territorio comunale di cui alle schede catastali allegate al presente Piano Urbanistico Attuativo, definito per contenuti ed effetti dall'art. 1.5 e 1.6 delle summenzionate N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il Piano ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera della Giunta Comunale di approvazione dello stesso.

ARTICOLO 2

ELABORATI DEL PIANO

Il Piano, ai sensi degli artt. 19 e 23 della legge regionale 12.04.1983 n° 18 nel testo vigente si compone, oltre alla presenti Norme Tecniche di Attuazione, dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Schema di Convenzione di cui all'art. 28 comma 5 della legge 1150/42 e ss.mm.ii. con i contenuti di cui all'art. 23, comma 4 della L.U.R. n. 18/1983 nel testo vigente;
- una tavola di inquadramento urbanistico e territoriale e riportante lo stralcio catastale, contenente altresì: Stralcio IGM, Orto foto, vincolo idrogeologico, PAI, Piano Alluvioni; PRP; Carte di uso del suolo, rappresentate in scala da 1:25.000 a 1:2000;
- una scheda catastale, in scala 1 : 2.000, contenente gli elenchi delle proprietà interessate dal Piano di Lottizzazione;
- dieci Tavole denominate "Piano di Lottizzazione per attività produttive di espansione in località Buccieri", in scale diverse e numerate progressivamente come di seguito elencate:
 - Tav. 2 – Stato di Fatto, piano quotato e linee esistenti;
 - Tav. 3 – Zonizzazione;
 - Tav. 3 bis – Comparti Unitari di Attuazione;**
 - Tav. 4 – Suddivisione in lotti;
 - Tav. 5 – Planovolumetrico;

- Tav. 6 – Schemi Tipologici;
- Tav. 7a – Urbanizzazioni Linea Acquedotto; art. 23
- Tav. 7b – Urbanizzazioni Linee Acque Bianche e Nere;
- Tav. 7c – Urbanizzazioni Linee Enel e Telecom;
- Tav. 7d – Urbanizzazioni Strade e Parcheggi;
- Tav. 7e – Urbanizzazioni Linea Pubblica Illuminazione;
- Relazione Geologica;

ARTICOLO 3

STRUMENTI OPERATIVI DEL PIANO

Sono strumenti operativi del presente Piano:

- a) Le presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b) La Convenzione per la cessione di aree a titolo gratuito e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 28 comma 5 della legge 1150/42 e ss.mm.ii. con i contenuti di cui all'art. 23, comma 4 della L.U.R. n. 18/1983 nel testo vigente;

CAPITOLO II

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

ARTICOLO 4

NORME GENERALI DI REGOLAMENTO

La attuazione del presente P.U.A. è subordinata al rispetto delle previsioni del Piano Regolatore Generale e delle norme tecniche per le costruzioni e con le modalità e regole di cui alle seguenti norme generali di regolamento.

4.1 - Ai sensi dell'art. 7 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. chiunque intenda eseguire nuove costruzioni ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione oppure modificare precedenti destinazioni d'uso nei limiti e secondo le fattispecie previste dalle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici vigenti, deve preventivamente inoltrare apposita Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) ovvero Denuncia di Inizio di Attività Edilizia (DIA) o richiesta di Permesso di Costruire al Responsabile dell'area Urbanistica del Comune di Cepagatti e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del P.R.G., del presente PUA e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Sono soggette alla disciplina del PRG, del presente Piano Attuativo vigenti e del REC vigente, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie richiamate dal summenzionato art. 7 delle N.T.A. che di seguito si elencano:

- TRASFORMAZIONI URBANISTICHE:

- a) urbanizzazione;
- b) lottizzazione;
- c) ristrutturazione urbanistica.

- TRASFORMAZIONI EDILIZIE:

- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) demolizione;
 - f) nuova costruzione;
 - g) nuova costruzione per ampliamento di fabbricati esistenti;
 - h) nuova costruzione per ampliamento senza aumento di carico urbanistico di fabbricati esistenti;
 - i) modifiche allo stato dei luoghi;
 - l) opere infrastrutturali diffuse;
 - m) nuova costruzione per installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazione, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
- TRASFORMAZIONI DELL'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
- a) modificazioni della destinazione d'uso edilizia;
 - b) modificazioni della destinazione d'uso funzionale.

4.2 – Ai sensi dell'art. 8 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. il P.U.A. definisce le trasformazioni ammesse sia nella fase di attuazione attraverso la costruzione delle urbanizzazioni e dei manufatti edilizi, sia nelle successive fasi; in considerazione della ampia scala di interventi previsti dal presente Piano di Lottizzazione, sono consentite tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sopra elencate.

4.3 - Nelle richieste di permesso di costruire, nelle D.I.A., nelle S.C.I.A. ogni intervento di trasformazione fisica è da classificarsi come una delle trasformazioni sopra elencate. La classificazione degli interventi fa riferimento alle definizioni di cui al D.P.R. 380/2001, come modificato ed integrato, oltre a quanto definito dall'art. 9 del vigente Regolamento Edilizio Comunale di Cepagatti. I titoli abilitativi ai fini dell'attività edilizia sono quelli di cui al Titolo II° del D.P.R. 380/2001 come modificato ed integrato.

4.4 – L'utilizzazione delle aree ai fini edificatori è quella prevista dai successivi articoli del le presenti N.T.A. in base ai parametri edilizi e agli indici urbanistici in essi contenuti e alle destinazioni d'uso assentibili. Nella attuazione del presente P.U.A. si applicano le definizioni dei parametri edilizi ed indici urbanistici di cui agli artt. dal 38 al 53 del vigente R.E.C. del Comune di Cepagatti, che si intendono parte integrante delle presenti N.T.A., anche se non materialmente riportati.

4.5 – La attuazione del presente P.U.A. è subordinata al rispetto delle norme Comunali (N.T.A. del P.R.G. e R.E.C. vigenti), nonché di quelle regionali e nazionali vigenti in materia

4.6 - Gli eventuali interventi da realizzare nelle aree soggette a limitazioni edificatorie quali quelle costituenti fascia di rispetto stradale della Autostrada A14 dovranno essere conformi alle disposizioni normative vigenti in materia all'atto della progettazione.

ARTICOLO 5

RIFERIMENTO ALLE NORME DEL P.R.G.

Il Piano è stato elaborato in conformità dell'art. 29, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, che regolamentano l'edificazione nelle Zone produttive di espansione che si riportano, di seguito, in stralcio.

Art. 29 – Zona “D” – Attività produttive di espansione.

29.1 - Nelle Aree di espansione produttiva le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

a) Funzione fondamentale consentita:

PRODUTTIVA. Sono ammesse tutte le classi escluso impianti di distribuzione di carburanti di ogni tipo.

b) Funzione accessoria consentita: RESIDENZIALE.

Sono ammesse le seguenti classi:

- uffici, pubblici e privati.
- banche e istituti assicurativi.
- ambulatori medici.

29.2 - La realizzazione di nuove costruzioni sarà consentita dopo l'approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di un (PUA) e precisamente di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o di un Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica.

29.3 - Il PUA dovrà ricomprendere la totalità delle aree perimetrale sulle tavole costituenti la variante generale al PRG.

29.4 - Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto delle disposizione contenute nella L.R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni nonché nel P.T.C.P. vigente.

29.5 - Il PUA dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale: mq/mq 0,35;
- Spazi pubblici: minimo quelli previsti dall'art.5 del D.M. 1444/68 e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.T.C.P.;
- Parcheggi privati inerenti le costruzioni: 10% dell'utilizzazione fondiaria;
- Altezza massima dei fabbricati: ml.10,50;
- Distanza dai confini: ml.5.00;
- Distanza minima tra fabbricati: semisomma dell'altezza dei fabbricati e comunque minimo ml.10,00;
- Distanza dalle strade dei fabbricati: quanto stabilito dal punto 3) art.9 del D.M. 1444/68;

29.6 - omissis

29.7 - Qualora il PUA prevede l'insediamento di attività commerciali dovranno essere rispettati tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalla L.R.11/2008 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni contenute delle deliberazioni comunali di recepimento della normativa stessa.

Le destinazioni consentite per la funzione fondamentale PRODUTTIVA sono quelle di cui all'art. 6, comma 6 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Prevedendo il presente P.U.A. destinazioni d'uso commerciali, le modalità insediative previste al successivo art. 11 discendono da quanto previsto dalla Legge Regionale n. 11/2008 nel testo vigente agli artt. 37, 38, 39, 40, 43.

ARTICOLO 6

DESTINAZIONI URBANISTICHE PREVISTE ALL'INTERNO DEL P.U.A

All'interno del Piano sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche:

- a) Aree per la viabilità e parcheggi pubblici.
- b) Area a verde pubblico.
- c) Area a verde privato.
- c) Aree di rispetto autostradale e verde privato;
- d) Aree per attività commerciali e terziarie;
- f) Aree per attività produttive artigianali, industriali.

I

ARTICOLO 7

VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

Sono le zone destinate alla viabilità carrabile esterna ed interna al perimetro del P.U.A., alla viabilità pedonale, nonché agli spazi per parcheggi pubblici di cui all'art. 5, nn. 1) e 2) del D.M. 1444/1968.

La viabilità esterna al perimetro del P.U.A., così come prevista dagli elaborati grafici TAV. N.7d, relativa allo svincolo a rotatoria sulla Strada Provinciale ex strada statale n°602, è da ritenersi indicativa;

Il tracciato della viabilità interna, carrabile e pedonale, è da ritenersi prescrittivo; pur essendo consentite piccole modifiche funzionali dettate dal livello della progettazione di massima a quello della progettazione esecutiva, che dovrà quindi essere sostanzialmente conforme a detto tracciato di cui alla TAV. N.7d.

Le zone destinate a parcheggi pubblici, così come individuate in cartografia di piano, sono previste per parcheggio a raso; le dimensioni e le superfici sono indicative e dovranno essere definitivamente progettate e realizzate insieme alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria con le modalità previste dalla Convenzione di cui all'art. 3, lett.b delle presenti N.T.A. Gli spazi per parcheggi saranno comunque realizzati con soluzioni che prevedano pavimentazione permeabile, da definire in sede di progettazione esecutiva.

La dotazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico, così come normato al successivo art. 8, è commisurata alle destinazioni delle aree e dei manufatti edilizi previsti nel presente P.d.L.

Le strade esistenti e di progetto attinenti al presente P.U.A. sono classificate ai sensi di legge e con specifico rimando all'art. 14 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.

La distanza minima degli insediamenti edifici dalle strade interne al Piano di Lottizzazione è pari a ml 10,00.

In tutte le zone individuate all'interno del P.U.A. approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 13/03/2014, resa esecutiva con pubblicazione sul Bura Ordinario della Regione Abruzzo n. 20 del 21/05/2014, è ammessa la possibilità di modifica della posizione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico, da indicare in sede di presentazione del P.C. ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.. La nuova posizione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico deve essere prevista sui terreni di proprietà dei richiedenti, senza pregiudizio di diritti di terzi e dovrà avere una superficie pari o maggiore a quella prevista sulle tavole approvate, costituenti il Piano di Lottizzazione di iniziativa Privata per attività produttive (P.U.A.). Le quantità delle superfici destinate a spazi pubblici (parcheggi e verde) potranno essere ridistribuite fra di esse, purchè nel pieno rispetto dell'art. 5 comma 1 e 2 D. Min. LL.PP. n.° 1444 del 02/04/1968 nel testo vigente.

ARTICOLO 8

ZONA A VERDE PUBBLICO

E' la zona posta a cavallo dell'impluvio naturale caratterizzato dalla presenza di un canale di scolo delle acque meteoriche, bordato da vegetazione ripariale tipica degli ambienti umidi.

Essa è distinta con apposita campitura nella Tavola di zonizzazione del presente Piano Attuativo, salvo quanto contenuto al precedente art.7 delle presenti N.T.A. ed a condizione che il verde pubblico sia sempre previsto a protezione del corpo superficiale del fosso esistente.

In dette aree è consentita la sistemazione con attrezzature per il tempo libero, per il gioco, per percorsi attrezzati per lo sport. Non è consentita alcuna edificabilità, anche di modesta dimensione, tranne che per eventuali servizi igienici pubblici. Tali servizi non sono computati nell'indice di utilizzazione del Piano.

La organizzazione spaziale e funzionale dell'area dovrà comunque essere regolata da progetto unitario che in particolare preveda:

- il rispetto delle essenze presenti, in particolare lungo il canale;
- la piantumazione di essenze arboree ed arbustive compatibili con l'ecosistema attuale;
- la corretta integrazione tra gli spazi destinati allo sport, quelli destinati alle attrezzature per il gioco dei bambini ed il tempo libero e quelli destinati a parco nel rispetto dei valori paesaggistici del luogo.

Per la sistemazione ambientale e paesaggistica si rimanda alla disciplina di cui al successivo Art. 13.

La attuazione delle previsioni per tale zona è regolata dalla Convenzione di cui all'art.3, lett. b delle presenti norme.

ARTICOLO 9

ZONA DI RISPETTO AUTOSTRADALE E VERDE PRIVATO

E' l'area individuata con apposita campitura nella cartografia di piano Tav. 3 – Zonizzazione che costituisce fascia di rispetto al tracciato della tratta autostradale A /14

Bologna – Bari – Taranto, la cui profondità ai sensi degli artt. 16, 17, 18 D.L. 10.09.93 n° 360 e s.m.i.(Nuovo Codice della Strada) misura ml. 60,00.

In tale zona è vietata qualsiasi forma di edificazione sia relativa a manufatti che a fabbricati.

Ai fini della utilizzazione dell'area quale zona destinata a verde privato, è consentita la sistemazione con attrezzature per il tempo libero, per il gioco, per percorsi attrezzati per lo sport (percorsi vita), attraverso interventi di iniziativa privata.

Per la sistemazione ambientale e paesaggistica si rimanda alla disciplina di cui al successivo [Art. 13](#) con esclusione di messa a dimora di alberi di alto fusto.

ARTICOLO 10

VERDE PRIVATO

E' l'area individuata con apposita campitura nella cartografia di piano Tav. 3 – Zonizzazione. In tale zona è consentita la sistemazione con attrezzature per il tempo libero, per il gioco, per lo sport, per percorsi attrezzati, attraverso interventi di iniziativa privata. Non è consentita alcuna edificabilità, anche di modesta dimensione, tranne che per eventuali servizi igienici pubblici. Tali servizi non sono computati nell'indice di utilizzazione del Piano.

Per la sistemazione ambientale e paesaggistica si rimanda alla disciplina di cui al successivo [Art. 13](#).

ARTICOLO 11

AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE

Sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano TAV.3 – ZONIZZAZIONE, **TAV.3 bis Comparti Unitari di Attuazione** – **Comparto 1 Lotto L1** e TAV 4 – SUDDIVISIONE IN LOTTI – L1A- B- C- D.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: esercizi commerciali di vicinato, esercizi commerciali della media distribuzione, esercizi commerciali della grande distribuzione, commercio all'ingrosso, magazzini, pubblici esercizi, discoteche, sale da gioco e simili, alberghi, motel e simili, villaggi turistici, ostelli uffici, pubblici e privati, banche e istituti assicurativi, ambulatori medici, bar, ristoranti, palestre private, e gli altri usi compatibili con quelli elencati.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto, **per il tramite di comparti unitari attuabili così come modificato dall'elaborato grafico tav. 3 bis**, secondo la seguente tabella che determina per i vari lotti Superficie fondiaria, indice di utilizzazione fondiaria, superficie utile lorda massima edificabile, altezza massima e nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati:

L1 attività COMMERCIALI E TERZIARIE		S.f.	Su lorda	u.f.	h.Max	Distanza dai confini	Distanza dai fabbricati	Rapporto di copertura	Sup.di verde o permeabile
	m q	24.760	17.000	0,6 9					
L1-A	m q	6.240	4.250	0,6 8	10,50	10,00	20,00	>40% S.f.	20% S.f.
L1-B	m q	5.685	4.250	0,7 5	10,50	10,00	20,00	>40% S.f.	20% S.f.
L1-C	m q	6.723	4.250	0,6 3	10,50	10,00	20,00	>40% S.f.	20% S.f.
L1-D	m q	6.112	4.250	0,7 0	10,50	10,00	20,00	>40% S.f.	20% S.f.

Ds= distanza min. dalle strade interne = ml. 10,00

Lm= lotto minimo di intervento = L1A/B/C/D

P = parcheggi privati: (L.R. n. 11/2008)

- in caso di interventi per grande distribuzione: 2mq/1mq superficie di vendita;
- in caso di interventi per media distribuzione: 1mq/1 mq di superficie di vendita;
- in tutti gli altri casi: 80mq/100 mq di superficie di vendita;

I parcheggi privati potranno essere previsti in soluzione interrata o a raso.

La TAV. N.4 – SUDDIVISIONE IN LOTTI - individua la superficie dell'area insediabile degli edifici da realizzare sui quattro lotti individuati e perimetrati. In sede di attuazione del piano tali lotti, così come individuati e denominati L1 da A a D potranno essere accorpati tra loro per multipli dell'unità minima di intervento fino alla intera estensione dell'area così come individuata dalla TAV. 3 – ZONIZZAZIONE **e TAV. 3 bis Comparti Unitari di Attuazione**. La superficie fondiaria, e la superficie utile lorda si otterranno per sommatoria delle previsioni edificatorie dei singoli lotti così come definite in tabella. In caso di accorpamento dei lotti l'area insediabile dei fabbricati è data dall'applicazione dei parametri urbanistico edilizi sopra riportati, nel rispetto cioè delle distanze minime dalle strade, dai fabbricati e dai confini e comunque con rapporto di copertura non superiore al 40%.

Al fine di una più flessibile attuazione del P.U.A., è ammessa sia l'attuazione unitaria dell'intero PDL (Piano di Lottizzazione) che l'attuazione parziale per singoli comparti, come indicati nella TAV. 3 bis. In caso di attuazione per singolo comparto, saranno oggetto di realizzazione, convenzionamento e cessione, in sede di progettazione esecutiva, tutte le relative opere di urbanizzazione previste nel comparto da attuare. All'interno del comparto da attuare, a parità di superficie fondiaria e di cessione degli spazi pubblici previsti nel P.U.A., sarà possibile apportare modifiche alla distribuzione dei lotti edificabili, funzionali all'insediamento previsto, fatta salva la applicazione di indici urbanistici e parametri edilizi così come indicati nella tabella precedente.

La progettazione architettonica degli edifici e degli spazi esterni dovrà essere conforme alle disposizioni di cui agli artt. 37, 38, 39, 40, 43 della Legge Regionale n. 11/2008 nel testo vigente.

La TAV. N.6 – Schemi Tipologici - individua in termini esemplificativi ma non prescrittivi la possibile tipologia insediativa.

Per ogni impianto produttivo ricadente all'interno del P.d.L. è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente ad abitazione del proprietario dell'impianto produttivo o del custode della superficie utile massima pari a mq 100,00; il fabbricato destinato ad attività produttiva e l'alloggio dovranno essere accatastati al NCEU come unica unità immobiliare, in caso contrario non potrà essere rilasciato dal Comune il prescritto certificato di agibilità.

Gli spazi per parcheggi saranno comunque realizzati con soluzioni che prevedano pavimentazione permeabile, da definire in sede di progettazione esecutiva.

E' consentita la realizzazione di recinzioni a confine del limite del lotto edificabile con il filo interno del marciapiede.

ARTICOLO 12

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Sono le aree individuate con apposita campitura in cartografia di piano TAV.3 – ZONIZZAZIONE, **TAV.3 bis Comparti Unitari di Attuazione – Comparto 2 Lotto L2** e TAV 4 – SUDDIVISIONE IN LOTTI – L2 A- B- C- D- E – F – G.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: artigianale produttivo; artigianale di servizio; industriale; magazzini, rimesse e depositi; attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense, ristoranti, ecc.); corrieri, spedizionieri e autotrasportatori. E' consentito, all'interno della singola attività produttiva, la destinazione di locali all' esercizio commerciali di vicinato limitatamente alla vendita dei prodotti ivi realizzati. Sono espressamente escluse tutte le attività insalubri, altamente rumorose ed inquinanti.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto, **per il tramite di comparti unitari attuabili così come modificato dall'elaborato grafico tav. 3 bis**, secondo la seguente tabella che determina, per i vari lotti, Superficie fondiaria, indice di utilizzazione fondiaria, massima superficie utile lorda edificabile, altezza massima e nel rispetto degli indici e parametri di seguito riportati:

L2 attività PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI		S.f.	Su lorda	u.f.	h.Max	Distanza dai confini	Distanza dai fabbricati	Rapporto di copertura	Sup.di verde o permeabile
	mq	23.640	14.500	0,61					
L2-A	mq	3.450	2.000	0,58	10,50	5,25	10,50	0,52	20% S.f.
L2-B	mq	3.335	2.000	0,60	10,50	5,25	10,50	0,60	20% S.f.
L2-C	mq	3.325	2.000	0,60	10,50	5,25	10,50	0,60	20% S.f.
L2-D	mq	3.240	2.000	0,62	10,50	5,25	10,50	0,52	20% S.f.
L2-E	mq	2.980	2.000	0,67	10,50	5,25	10,50	0,49	20% S.f.
L2-F	mq	3.360	2.000	0,60	10,50	5,25	10,50	0,60	20% S.f.
L2-G	mq	3.950	2.500	0,63	10,50	5,25	10,50	0,54	20% S.f.
Totale	mq	23.640	14.500						

Ds= distanza dalle strade interne = ml. 10,00
P = parcheggi privati = 10% della utilizzazione fondiaria;
Lm= lotto minimo di intervento = L2 A/B/C/D/E/F/G

I parcheggi privati potranno essere previsti interrati o a raso. In questo caso essi saranno comunque realizzati con soluzioni che prevedano pavimentazione permeabile, da definire in sede di progettazione esecutiva.

La TAV. N.4 – SUDDIVISIONE IN LOTTI - individua la superficie massima dell'area insediabile degli edifici da realizzare sui sette lotti individuati e perimetrati. In sede di attuazione del piano tali lotti, così come individuati e denominati L2 da A a G, potranno essere accorpati tra loro per multipli dell'unità minima di intervento fino alla intera estensione dell'area così come individuata dalla TAV. 3 – ZONIZZAZIONE **e TAV. 3 bis Comparti Unitari di Attuazione.** La superficie fondiaria, e la superficie utile lorda si otterranno per sommatoria delle previsioni edificatorie dei singoli lotti così come definite in tabella. In caso di accorpamento dei lotti la massima superficie dell'area insediabile dei fabbricati è data dall' applicazione dei parametri urbanistico edilizi sopra riportati.

Al fine di una più flessibile attuazione del P.U.A., è ammessa sia l'attuazione unitaria dell'intero PDL (Piano di Lottizzazione) che l'attuazione parziale per singoli comparti, come indicati nella TAV. 3 bis. In caso di attuazione per singolo comparto, saranno oggetto di realizzazione, convenzionamento e cessione, in sede di progettazione esecutiva, tutte le relative opere di urbanizzazione previste nel comparto da attuare. All'interno del comparto da attuare, a parità di superficie fondiaria e di cessione degli spazi pubblici previsti nel P.U.A., sarà possibile apportare modifiche alla distribuzione dei lotti edificabili, funzionali all'insediamento previsto, fatta salva la applicazione di indici urbanistici e parametri edilizi così come indicati nella tabella precedente.

La TAV. N.6 – Schemi Tipologici - individua in termini esemplificativi ma non prescrittivi la possibile tipologia insediativa.

Per ogni impianto produttivo ricadente all'interno del P.d.L. è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente ad abitazione del proprietario dell'impianto produttivo o del custode della superficie utile massima pari a mq 100,00; il fabbricato destinato ad attività produttiva e l'alloggio dovranno essere accatastati al NCEU come unica unità immobiliare, in caso contrario non potrà essere rilasciato dal Comune il prescritto certificato di agibilità.

E' consentita la realizzazione di recinzioni a confine del limite del lotto edificabile con il filo interno del marciapiede.

ARTICOLO 13

NORMATIVA DI PIANO PER LE OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Tali norme si riferiscono in maniera specifica alle sistemazioni a verde nelle aree di intervento previste dal Piano Attuativo.

Per la sistemazione ambientale e paesaggistica si prevede un generale inerbimento effettuato manualmente o con idrosemina, seguito dalla messa a dimora di cespugli e piantine di specie autoctona (ginestre, oleandri, ecc.). Per le aree, di limitata acclività e subpianeggianti, del secondo tipo l'impiego dell'idrosemina permette, in ogni caso, di ricoprire vaste aree in tempi brevi diffondendo un miscuglio omogeneo di semi di qualità diversificate (erbacei ed arbustivi) onde garantire l'attecchimento della flora pioniera e successivamente l'insediamento della flora definitiva, costituita da cipressi, aceri, acacie, querce, ecc.

La messa a dimora di tali essenze dovrà seguire un criterio compositivo tale da attuare un raggruppamento, in aree definite, delle diverse piantumazioni, in modo tale da intervallarle con zone lasciate libere e ricoperte da sole essenze erbacee.

ARTICOLO 14

CABINE DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

Il presente Piano non individua specifici lotti per la realizzazione di una o più cabine di distribuzione di energia elettrica, lasciando alla fase attuativa ed alle necessità tecniche delle società erogatrici la scelta della più efficace localizzazione che comunque sarà prevista su lotti privati in aderenza al marciapiede. La localizzazione delle cabine di distribuzione non comporterà modifiche alla capacità edificatoria dei singoli lotti, non prevedendosi per tali manufatti edilizi la applicazione di indici edilizi.