



COMUNE DI BITONTO

Città Metropolitana di Bari

**PIANO REGOLATORE GENERALE
ADEGUAMENTO ALLA L.R. 56/80**

**Conversione in Area Produttiva Paesaggisticamente ed
Ecologicamente Attrezzata (A.P.P.E.A.) della Zona
artigianale del Comune di Bitonto**

*ai sensi delle Linee guida sulla progettazione A.P.P.E.A. del Piano
Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.)*

All. E - Regolamento di Attuazione

Adeguamento alle prescrizioni:

ing. Giampiero di Lella - Responsabile del Servizio Territorio

Marzo 2022

Art. 1 - Area Produttiva Paesaggisticamente ed Ecologicamente Attrezzata [APPEA]

Le presenti norme di attuazione si applicano al Piano di Riconversione in Area Produttiva Paesaggisticamente Ecologicamente Attrezzata – A.P.P.E.A. – della zona artigianale sita su Via Molfetta corrispondente alla D/1 del P.R.G. vigente del Comune di Bitonto e disciplinano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree specificatamente individuate come specificato nei grafici di progetto ed in applicazione delle Linee guida della Legge Regionale al punto 4.4.2. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale Approvato con D.G.R. N. 176 del 16.02.2015.

Art. 2 - Aree edificabili destinate ad insediamenti produttivi (Lotti Liberi in Tav D)

Le aree edificabili destinate ad insediamenti produttivi sono quelle aree attualmente libere da assegnazioni disponibili all'edificazione di nuove attività produttive come specificato nell'art. 12.

Art. 3 - Aree edificate destinate ad insediamenti produttivi

Le aree edificate destinate agli insediamenti produttivi, sono aree già edificate ed attivate con il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) ivi incluso il Piano per Insediamenti produttivi (P.I.P. ex art 27 L. 865/71), che ha costituito il piano di attuazione della zona D/1 del P.R.G. vigente prima della riconversione della Zona Artigianale in APPEA.

Art. 4 - Aree assegnate edificabili destinate ad insediamenti produttivi (Lotti edificabili in TavD5)

Le aree assegnate edificabili ad insediamenti produttivi sono aree sulle quali non sono avvenute trasformazioni nonostante siano esse state già assegnate con le procedure del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) precedente.

Art. 5 Aree destinate ad insediamenti produttivi in corso di edificazione

Le aree destinate ad insediamenti produttivi in corso di edificazione sono aree già assegnate con le procedure del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) precedente, per le quali sono in corso i lavori di realizzazione di quanto già previsto dai permessi rilasciati.

Art. 6 - Aree edificate precedenti all'istituzione del P.I.P. approvato con d.C.C. 97/1999

Le aree in oggetto sono state edificate ed attivate antecedentemente all'istituzione del P.I.P. approvato con d.C.C. 97/1999.

Art. 7 - Aree edificabili destinate ai servizi comuni

Sono finalizzate a favorire il migliore sviluppo della comunità e ad elevare la qualità della vita individuale e collettiva. La quantificazione e la localizzazione delle dotazioni sono specificate all'interno degli elaborati di Piano e nel Programma Ambientale in relazione agli usi e alle funzioni

ammesse nel rispetto delle disposizioni presenti all'interno delle linee guida del P.P.T.R. relative alla conversione delle zone P.I.P. in A.P.P.E.A.

Art. 8 - Aree di proprietà pubblica

Aree finalizzate ad assicurare la corretta funzionalità della mobilità e la qualità della sede stradale. Esse sono aree di proprietà pubblica. Ai fini dell'attuazione della conversione in Apea tutte le sezioni stradali dovranno avere delle caratteristiche ben precise, le quali saranno dettagliate all'interno delle tavole progettuali (Tav. D2) attraverso schemi esemplificativi relativi alle strade principali e secondarie e motivate da esigenze di funzionalità urbanistica e di organizzazione degli insediamenti presenti. Saranno specificate anche le tipologie di parcheggi attraverso il dimensionamento degli stalli di ogni singolo posto auto.

Art. 9 - Aree destinate ad insediamenti per innovazione, ricerca e sviluppo

Aree finalizzate a favorire la qualificazione del tessuto produttivo locale attraverso la realizzazione di insediamenti legati ad attività di innovazione, ricerca, sviluppo e formazione, di iniziativa privata e pubblica al fine di una valorizzazione e diffusione della Ricerca e dell'Innovazione per la Competitività, finalizzati a soddisfare i bisogni economici e sociali della comunità.

Art. 10 - Nucleo tecnico di valutazione

L'Amministrazione Comunale nomina il Nucleo Tecnico di Valutazione composto dal Responsabile del Servizio Territorio, da un tecnico esterno esperto in materia paesaggistica, da un tecnico esperto in materia di innovazione tecnologica, coadiuvati da un dipendente di categoria C con funzioni di segretario.

Il Nucleo Tecnico di Valutazione, operando in osservazione del presente Regolamento, esamina le istanze tempestivamente pervenute, formula una graduatoria nei casi di domande plurime per uno stesso lotto valutandone l'assegnatario e ne propone l'approvazione al Responsabile del Settore Territorio del Comune.

La partecipazione al Nucleo Tecnico di Valutazione comporta la corresponsione, ai componenti esterni, di un gettone di importo pari a quello previsto per i componenti della locale Commissione Paesaggio.

Art. 11 – Cessione delle aree

Le aree edificabili comprese nel Piano destinate ad insediamenti produttivi paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzati sono cedute ovvero trasferite in proprietà secondo le norme degli articoli seguenti.

Art. 12 – Destinazioni d'uso

I lotti liberi, relativi alle aree di cui agli artt. 2-3-4-5-6-7, secondo le previsioni contenute nel presente regolamento e negli elaborati grafici del Piano, sono destinati all'insediamento di stabilimenti per attività economiche per un numero di addetti inferiore a 250.

All'interno di dette aree, si potranno prevedere tra le destinazioni d'uso oltre alle attività produttive, la produzione di beni e servizi di natura agricola, industriale, artigianale, commerciale, turistico - alberghiera, finanziaria, direzionale e di telecomunicazioni; inoltre possono essere anche previste aree produttive con più destinazioni d'uso tra quelle precedentemente citate.

Art. 13 – Soggetti richiedenti

Sono abilitati a presentare richiesta di concessione di aree edificabili tutti i soggetti, purché in possesso di Partita IVA, che esercitino una delle attività previste nell'APPEA ossia: le imprese, i consorzi di imprese e le società consortili, anche in forma cooperativa, Associazioni.

Art. 14 – Tempistica e domande di realizzazione d'intervento

I lotti liberi destinati ad attività produttive sono affidati su richiesta da parte dei soggetti abilitati previa domanda di realizzazione d'intervento indirizzata al Servizio Territorio del Comune. Le domande saranno prese in esame per ogni trimestre dell'anno solare; pertanto i soggetti abilitati potranno presentare richiesta nel 1° trimestre (gennaio / febbraio / marzo), nel 2° trimestre (aprile / maggio / giugno), nel 3° trimestre (luglio / agosto / settembre) e nel 4° trimestre (ottobre / novembre / dicembre). Le domande relative ad ogni trimestre potranno essere prese in considerazione solo a valle delle risultanze delle istanze pervenute nel trimestre precedente. Per ogni trimestre se risulterà pervenuta una sola domanda per lotto si procederà con la valutazione della stessa da parte del Nucleo di Valutazione della richiesta in oggetto; se, per ogni trimestre, risulteranno pervenute, invece, più domande per un singolo lotto, il Nucleo di Valutazione, in coordinamento con gli uffici preposti, valuterà le richieste pervenute ed esprimerà parere motivato sulla scelta dell'istanza ammessa. Sarà predisposto un elenco pubblico aggiornato, per ogni trimestre, delle istanze pervenute consultabile sul sito del Comune con indicazione dei lotti interessati.

Il parere motivato sulla selezione dell'istanza ammessa tra più istanze presentate sullo stesso lotto/i nello stesso trimestre sarà redatto secondo il seguente ordine di priorità:

1. La ragione sociale, la sede, nonché l'indicazione e i dati anagrafici del legale rappresentante;
2. Le imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento produttivo e il settore di attività di ciascuna;
3. Superficie richiesta per la realizzazione dell'insediamento produttivo, con la specificazione della superficie richiesta per ciascuna impresa consorziata destinataria dell'insediamento produttivo;
4. Eventuale titolarità da parte del consorzio di un provvedimento di ammissione a finanziamento pubblico per investimenti produttivi;
5. Eventuale proprietà dell'area nell'ambito dell'APPEA;
6. Dichiarazione di aver preso conoscenza del presente regolamento e di accettazione incondizionata delle sue norme. La mancata presentazione della dichiarazione nel termine di cui al successivo art. 5 comporta l'esclusione della domanda.

Per gli ulteriori soggetti la domanda deve contenere la specificazione dei seguenti dati:

1. Atto costitutivo e statuto dell'associazione con indicazione della finalità della stessa o certificato di assegnazione della Partita IVA nel caso di persone fisiche;
2. Settore di attività;
3. Superficie richiesta per la realizzazione delle attività da svolgere;
4. Eventuale titolarità di un provvedimento di ammissione a finanziamento pubblico per investimenti produttivi;
5. Eventuale proprietà dell'area nell'ambito dell'APPEA;
6. Eventuale rapporto di locazione avente ad oggetto l'immobile in cui attualmente si svolge l'attività dell'impresa;
7. Dichiarazione di aver preso conoscenza del presente regolamento e di accettazione incondizionata delle sue norme. La mancata presentazione della dichiarazione nel termine di cui al successivo art. 5 comporta l'esclusione della domanda

Art. 16 Allegati della domanda di assegnazione

Alla domanda di assegnazione devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) Certificato della C.C.I.A.A. di iscrizione all'albo delle imprese artigiane o nel registro delle imprese, con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o legale rappresentante dell'impresa richiedente, ovvero ricevuta per i soggetti per i quali non è richiesta l'iscrizione alla camera di Commercio di assegnazione della partita IVA; nel caso di consorzio o società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, nonché certificato della C.C.I.A.A. relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento costruttivo;
- b) Progetto di fattibilità tecnica ed economica, sottoscritta da tecnico abilitato all'esercizio della professione, che mostri gli interventi previsti all'interno del lotto in conformità con il D.lgs. 50/2016;

- c) Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità nell'assegnazione e/o la sussistenza delle situazioni a cui è connessa l'attribuzione dei punteggi di cui al seguente art. 9.

Il Nucleo Tecnico di Valutazione, nel caso di incompletezza di uno o più documenti previsti, invita le imprese a completare ed a chiarire la documentazione già prodotta.

L'impresa dovrà far pervenire al suddetto Nucleo, nel termine di **trenta** giorni dalla ricezione dell'invito, quanto richiesto. In mancanza di chiarimenti sui documenti d'obbligo previsti dall'art. 5, l'impresa sarà esclusa dal procedimento.

Art. 17 – Atto di assenso

Il dirigente del Servizio Territorio, a seguito del parere espresso dal Nucleo di Valutazione, esaminati gli atti, emana un atto di assenso sui lotti interessati dalle richieste. Entro sei mesi dall'emanazione di detto atto, il soggetto assegnatario dovrà depositare presso gli uffici comunali i titoli di disponibilità acquisiti dei terreni interessati dal lotto assegnato. Qualora una parte o tutto il lotto sia già di proprietà del soggetto assegnatario questo già costituirà titolo di disponibilità; qualora una parte o tutto il lotto sia di proprietà del Comune questo verrà concesso in proprietà al soggetto richiedente, secondo il prezzo stabilito dal Comune previo atto notarile predisposto secondo il fac-simile fornito dall'Amministrazione. Qualora il lotto richiesto non fosse di proprietà del Comune ma di proprietà privata, il Comune invita formalmente il proprietario a cedere al prezzo indicato dal Comune a favore del soggetto richiedente, assegnando un termine massimo di 3 (tre) mesi. Decorso questo termine il Comune attiverà il procedimento di esproprio a favore del richiedente.

Qualora il lotto presenti edificazioni parziali e/o complete rivenienti da specifiche e comprovate situazioni di interruzioni di attività e/o risultanti da revoca di atto di assenso, la domanda di atto di assenso è subordinata alla dimostrazione della **titolarietà della disponibilità** del lotto e dell'edificato ivi sovrastante. In tal caso è escluso l'intervento comunale per l'esproprio.

La stipula degli atti potrà essere effettuata previo versamento alle parti interessate del corrispettivo di cessione determinato.

Art. 18 – Adempimenti, inizio e fine lavori

Entro i successivi 90 giorni, a far data dalla stipula dell'atto di assegnazione, l'assegnatario dovrà presentare opportuna pratica edilizia con allegato progetto definitivo in conformità alle disposizioni del presente regolamento.

Gli adempimenti a carico del concessionario preordinati al rilascio del Permesso di Costruzione, dovranno essere espletati nel termine di giorni centoventi dalla ricezione della richiesta da parte dell'Ufficio competente.

Ottenuto il Permesso di Costruzione, entro un anno dalla data di rilascio dovranno essere iniziati i lavori di costruzione, da ultimarsi entro i successivi tre anni dalla data di inizio lavori.

Nel caso di mancato rispetto dei termini prescritti in assenza di motivata richiesta di proroga, per la presentazione della richiesta di permesso di costruzione, l'assegnatario si intenderà rinunciatario e con atto unilaterale del Comune l'atto di assenso sarà revocato.

Eventuali provvedimenti di proroga non sono ripetibili per più di una volta.

Art. 19 - Agibilità

La procedura per l'agibilità dovrà seguire la vigente normativa Statale e Regionale specifica in materia così come desunta dal DPR 380/01 e 160/10.

Art. 20 - Revoca o decadenza dell'atto di assenso

Nei casi di revoca o di decadenza dell'atto di assenso previsti dagli articoli che precedono nonché dall'art. 17, il lotto ridiventerà disponibile per una nuova iniziativa imprenditoriale.

Art. 21 - Costo di acquisizione ed oneri di urbanizzazione

Il costo di acquisizione delle aree è stabilito dal Comune in ragione dei valori dei suoli cui va aggiunta l'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Art. 22 - Indennità di espropriazione

L'assegnatario si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo a rimborsare al Comune gli eventuali oneri aggiuntivi per effetto di sentenze, al lordo delle spese legali e di giustizia, che rideterminino l'indennità di espropriazione del suolo assegnato mediante esproprio.

Ove sia proposta azione giudiziaria nei confronti dell'Ente da parte del proprietario espropriato, salva ogni facoltà processuale, anche di chiamata in causa del cessionario della relativa area, il Comune provvederà a darne notizia all'assegnatario, perché possa intervenire in giudizio a tutela dei propri diritti.

Art. 23 - Mutamento della destinazione d'uso

È consentito il mutamento della destinazione d'uso purché avvenga nell'ambito delle destinazioni consentite nell'art. 12.

Art. 24 - Vendita e concessione delle aree

Salvo quanto previsto dall'art. 20, le aree concesse in proprietà e gli immobili realizzati sulle aree medesime potranno essere venduti e concessi in locazione successivamente al rilascio del certificato di agibilità.

L'alienazione o la locazione potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti di cui all'art. 13, tenendo conto del corrispettivo fissato dal Comune limitatamente al suolo, rivalutando secondo la variazione degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, confrontando

l'indice alla data di stipula dell'atto di cessione e l'ultimo indice pubblicato alla data del trasferimento o della locazione.

In deroga alle norme che precedono e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, è comunque ammesso il trasferimento delle aree concesse e degli immobili su di esse realizzati nel caso di:

- a) decesso del cessionario con conseguente trasferimento dell'immobile per successione a causa di morte;
- b) donazione dell'intero complesso aziendale a parenti entro il 2° grado o affini entro il 1° grado;
- c) conferimento dell'azienda individuale se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentino la maggioranza del capitale sociale;
- d) scissione di società, consentendo la divisione del complesso produttivo in favore di soci risultanti iscritti nel registro delle imprese al momento delle assegnazioni;
- e) fusione tra due o più società, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale della società risultante dalla fusione ai soci della società assegnataria del lotto.

Il concessionario potrà contrarre mutui o richiedere finanziamenti con iscrizione di ipoteca sull'area ceduta e sugli immobili su questa realizzati.

Art. 25 Trasferimento delle aree e degli immobili

È consentito il trasferimento delle aree assegnate e degli immobili su di essi realizzati prima del decorso del termine quinquennale previsto dal primo comma dell'art. 24 se:

- per le imprese individuali e i professionisti, è avvenuta la cancellazione dal Registro delle imprese;
- per le società, le stesse sono state messe in liquidazione

Per gli enti non commerciali è sempre consentita la libera commercializzazione degli immobili.

Art. 26 Assegnazione delle aree destinate ad insediamenti per innovazione, ricerca e sviluppo

Le aree destinate ad insediamenti per innovazione, ricerca e sviluppo e gli edifici già edificati o da edificarsi su dette aree possono essere cedute in proprietà e/o, in comodato d'uso, e/o in concessione, e/o gestione ad enti di ricerca pubblici e privati, ad organizzazioni, associazioni, *spin off* universitari, start-up ed imprese innovative che perseguono obiettivi di ricerca e innovazione.

In queste aree non si applicano le norme tecniche di attuazione relative ai lotti minimi, ad esclusione degli indici generali che rimangono invariati. I progetti di insediamento in dette aree potranno essere presentati con una maggiore flessibilità di impianto e dovranno comunque essere approvati dagli Uffici comunali preposti sentito il Nucleo Tecnico di Valutazione.

C - Norme tecniche di attuazione

Art. 27 – Destinazioni specifiche delle zone

Nell'area interessata dal Piano di riconversione in A.P.P.E.A. sono individuate le destinazioni specifiche delle zone. L'intera area del Piano è divisa in sub-aree, come riportato nella Tav.D5. Planimetria generale: zonizzazione, classificate in:

- Lotti liberi;
- Lotti edificabili;
- Aree per attrezzature di interesse collettivo;
- Aree dedicate alle isole ecologiche;
- Aree per parcheggi pubblici e viabilità;
- Aree per ricerca e sviluppo;
- Aree per impianti di produzione di energia;

Art. 28 – Destinazioni d'insediamento

Le aree edificabili sono destinate all'insediamento di:

- Edifici per attività artigianali con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici e amministrativi;
- Stabilimenti per la piccola e media industria con annessi depositi, magazzini e servizi tecnici amministrativi;
- Edifici per la produzione di beni e servizi di natura agricola, commerciale, turistico-alberghiera, finanziaria e di telecomunicazioni;
- Edifici per l'attività professionale;
- Servizi di valorizzazione beni culturali ed ambientali.
- Attività sportive, ludiche, ricreative
- Attività di Cinema, Teatro e pubblico spettacolo in genere

È consentita la realizzazione di strutture con destinazioni miste, che contemplino due o più tra le destinazioni precedentemente elencate.

Art. 29 – Destinazione residenziale

Per ciascun insediamento è consentita la realizzazione di alloggi per gli addetti per un massimo di 15% del volume realizzato.

Art. 30 – Interrati e seminterrati

È consentito realizzare piani interrati e/o seminterrati nel rispetto delle norme edilizie – igienico sanitarie derivanti dal regolamento edilizio comunale vigente.

Art. 31 – Lotti

Le aree edificabili previste all'interno del Piano di riconversione in A.P.P.E.A. sono suddivise in lotti così come rappresentato nella Tav D5. Planimetria generale Zonizzazione.

Ogni lotto indicato, potrà essere indicato, a sua volta, frazionato fino ad una dimensione minima di 250 mq, sulla quale potrà essere presentata singola richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 32 – Permessi nelle aree già assegnate edificabili

I richiedenti delle aree già assegnate edificabili destinate ad insediamenti produttivi, come riportate nella Tav B6 – Stato attuale delle assegnazioni dei lotti del P.I.P., potranno edificare secondo il Permesso di Costruire già rilasciato o potranno, se riterranno, ripresentare una richiesta in linea alle nuove norme di attuazione.

Art. 33 – Permessi nelle aree già assegnate e in corso di edificazione

I richiedenti delle aree già assegnate in corso di edificazione destinate ad insediamenti produttivi, come riportate nella Tav B7 – Stato attuale di attuazione, potranno continuare ad edificare secondo il Permesso di Costruire già rilasciato o potranno, se riterranno, presentare una richiesta di variante in linea alle nuove norme di attuazione.

Art. 34 – Varianti, Demolizioni e ricostruzioni, Frazionamenti

Per gli immobili esistenti, sempre che legittimati da idonea concessione edilizia, sono sempre consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalle leggi di settore e dal Regolamento Edilizio Locale.

I concessionari di aree già edificate destinate ad insediamenti produttivi e i proprietari di aree edificate precedenti all'istituzione del P.I.P. approvato con d.C.C. 97/1999, qualora intervengano sugli immobili già esistenti dovranno attenersi alle nuove norme di attuazione. Agli stessi è consentito il frazionamento degli edifici esistenti in unità con cubatura minima per ogni azienda insediata non inferiore a 1000 mc. Il frazionamento dei lotti potrà essere effettuato garantendo l'accessibilità indipendente ad ogni azienda insediata dopo il frazionamento e il rispetto del rapporto tra edificato e superfici pertinenziali in linea alle normative di settore legate alle specifiche attività. Le richieste di variante dovranno essere istruite dal Responsabile del Servizio Territorio.

Non sono ammesse varianti che modifichino la viabilità di Piano o i limiti di zona, che restano inderogabilmente vincolanti.

In caso di demolizioni e ricostruzioni di interi fabbricati si dovrà procedere nella riprogettazione e ricostruzione con le norme del regolamento del presente Piano.

Art. 35 – Indici, distanze e altezze

Vigono le disposizioni di cui all'art. 19 delle N.T.A.

Art. 36 – Calcolo dell'altezza

Vigono le disposizioni del R.E. del P.R.G.

Art. 37 – Recinzioni

Le recinzioni, di margine stradale e di divisione tra lotti contigui, devono armonizzarsi con il contesto circostante, attraverso diverse strategie, quali per esempio il contrasto o la mimica, concorrenti alla definizione di un'immagine complessiva dell'area.

Le recinzioni devono garantire l'integrazione con il paesaggio circostante, basandone la progettazione sulla minimizzazione del numero di tipologie e sulla massimizzazione della loro permeabilità visiva, tranne quando hanno funzioni specifiche di occultamento. Le recinzioni devono consentire l'instaurazione di rapporti fisici e visivi con l'ambiente, prediligendo un disegno unitario globale adattabile alle diverse necessità.

Le recinzioni, sia lungo le strade che tra i lotti, non potranno superare l'altezza di 2 (due) metri.

Nel caso le recinzioni siano poste sulle strade di tipo B sarà obbligatoria la progettazione esecutiva e la ricostruzione virtuale inserita nel contesto della recinzione a corredo dell'istanza di rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione dei lotti e degli immobili già esistenti sarà obbligatorio riconfigurare le recinzioni in linea alle nuove prescrizioni.

Art. 38 – Trattamento delle acque e dei residui di lavorazione

Per le acque di scarico dei servizi igienici e domestici è obbligatorio l'allaccio alla rete fognaria dell'acquedotto.

Per le acque tecnologiche, i gas, i fumi e le polveri di lavorazione dovranno altresì essere adottati, dai singoli operatori, idonei sistemi di abbattimento, sterilizzazione o trasformazione che garantiscano l'innocuità dei residui.

Pertanto l'operatore al permesso di costruire dovrà allegare specifica relazione illustrativa dalla quale si evinca:

- il numero presunto di addetti;
 - il tipo di lavorazione e le materie impiegate;
 - la natura e la composizione chimica delle materie di scarico;
 - l'entità prevista dei consumi idrici giornalieri ed annuali, distinti in consumi per i servizi e consumi per la produzione;
 - il sistema di trattamento da adottare e le caratteristiche costruttive e di funzionamento degli impianti;
- corredata del progetto degli impianti stessi completo di planimetria dell'intero lotto in scala adeguata riportate nella loro ubicazione.

Art. 39 – Pareri ed autorizzazioni specifiche

L'intervento è subordinato al rilascio del PAU a cura del SUAP.

Art. 40 – Servizi ed attrezzature di interesse collettivo

Il fattore qualificante dell'APPEA, è la presenza di servizi dedicati prioritariamente agli addetti ma anche all'intera comunità locale, volti ad ottimizzare i tempi residuali all'attività lavorativa.

Nelle aree dedicate a servizi ed attrezzature di interesse collettivo possono realizzarsi:

- Centro servizi, funzionale alle imprese e agli addetti, ma anche fruibile dalle comunità locali (ufficio postale, albergo, residence, centro congressi, centri per la formazione, farmacia, centro ricreativo, locali di intrattenimento, ecc.).
- Aree destinate ad attività sportive e ludico – ricreative, localizzate in relazione ad aree ambientalmente rilevanti con l'obiettivo di connettere le aree interne da quelle esterne all'edificio produttivo.

L'edificazione in dette aree è consentita sia a soggetti pubblici sia privati.

Art. 41 – Aree per impianti di produzione di energia

Si prevede la possibilità di destinare aree per l'autoproduzione di energia come indicato in Tav D5. Planimetria generale Zonizzazione, posizionate ognuna all'interno di una maglia del piano al fine di poter incentivare la costituzione di micro-grid energetiche a servizio di più utenti; correttamente dimensionate, prossime alla mobilità veloce e con una 'buffer zone' con vegetazioni per mitigare l'impatto percettivo e ridurre la trasmissione di eventuali odori.

La localizzazione in Tav D5 si considera meramente indicativa nel posizionamento specifico ma tassativa nella

dimensione di riferimento rispetto alla maglia. Nella stessa tavola, nel caso in cui l'area indicata per la produzione di energia, venga occupata per altra attività produttiva, si dovrà indicare un nuovo posizionamento dell'area stessa.

L'edificazione in dette aree è consentita sia a soggetti pubblici che privati.

Art. 42 – Isole ecologiche

Sono previste aree destinate ad attività di raccolta e gestione di rifiuti speciali non pericolosi, specificatamente individuate nella Tav D5. Planimetria generale Zonizzazione; correttamente dimensionate, prossime alla mobilità veloce e poste in aree non visivamente percepibili da utenti e fruitori. In dette aree sarà inoltre necessario, in questo caso, prevedere una 'buffer zone' di mitigazione con vegetazioni per mitigare l'effetto paesaggistico e ridurre la trasmissione di odori.

L'edificazione in dette aree è consentita sia a soggetti pubblici che privati.

Art. 43 – Limiti per gli edifici destinati ad attrezzature e servizi di interesse collettivo

Per gli edifici destinati ad attrezzature e servizi di interesse collettivo dovranno essere rispettati i seguenti limiti inderogabili:

- Indice massimo di copertura: 0,30 mq/mq;
- indice massimo di fabbricabilità: 3 mc/mq;
- altezza massima della costruzione: 12 ml.;
- distanza minima dai confini:
 - per le costruzioni fuori terra, pari all'altezza del fronte interessato con un minimo assoluto di 10,00 ml
 - per le costruzioni entro terra, comprese le intercapedini perimetrali: 5 ml

Art. 44 – Limiti per gli edifici destinati ad attrezzature ricreative, sportive e per il tempo libero

Nelle aree destinate ad attrezzature ricreative, sportive e per il tempo libero e a parcheggi sono consentite anche costruzioni per chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e spogliatoi nel rispetto dei seguenti limiti inderogabili:

- indice massimo di copertura: 0,02 mq/mq;
- indice massimo di fabbricabilità: 0,05 mc/mq;
- altezza massima della costruzione: 5,00 ml con un solo piano utile fuori terra;
- distanza minima dai confini e dalla strada:
 - per le costruzioni fuori terra: 5,00 ml;
 - per le costruzioni entro terra, comprese le intercapedini perimetrali: 3,00 ml..

In queste aree gli spazi dovranno essere organizzati per favorire lo svago ed il riposo ed attrezzati con impianti sportivi all'aperto, percorsi pedonali, piante, alberi ed arbusti, prese per l'innaffiamento, panchine, illuminazione pubblica.

Nelle predette aree è consentita anche la costruzione di impianti sportivi e/o attrezzature ricreative per i quali valgono indici e parametri fissati da norme specifiche attinenti alle singole attrezzature o i singoli impianti con le seguenti limitazioni inderogabili:

- distanza minima dai confini delle costruzioni fuori terra pari alla metà dell'altezza della costruzione, con un minimo di 5 ml;
- distanza minima dai confini delle costruzioni entro terra: 5,00 ml. comprese le intercapedini;
- distanza tra fabbricati: pari alla semisomma delle altezze dei fabbricati con un minimo di mt 15,00;
- indice max di copertura riferito alla maglia di intervento pari a 0,30 mq/mq;

- indice max di fabbricabilità riferita alla maglia di intervento pari a 3 mc/mq;
- superficie interna alla maglia da destinare a parcheggio pari almeno al 10% dell'intera maglia.

Art. 45 – Viabilità e mobilità dolce

Le sub-aree per viabilità e parcheggi pubblici sono zone destinate allo svolgimento del traffico meccanico (dinamico e statico) ed alla mobilità dolce (pedonalità e ciclabilità).

Nelle zone per la viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali (pubblica illuminazione, semafori, etc.) potranno realizzarsi impianti a verde, di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture a rete (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, telefoni, etc.), aree di parcheggio, stazioni di servizio e rifornimento carburanti. Tutte le implementazioni e le nuove reti di canalizzazioni di infrastrutture dovranno essere realizzate preferibilmente in scavo, evitando percorsi aerei.

E' inoltre prevista la possibilità di installare sistemi di produzione di energia puntuali e lineari posizionati su sede stradale in maniera da non arrecare disturbo alla circolazione dei mezzi.

Art. 46 – Tipologie di infrastrutture viarie

Il sistema infrastrutturale viario è caratterizzato da cinque categorie di arterie stradali:

- Viabilità principale di tipo "A";
- Viabilità principale di tipo "B";
- Viabilità principale di tipo "C";
- Viabilità principale di tipo "D";
- Viabilità secondaria di tipo "E";

Art. 47 – Viabilità principale di tipo "A"

La viabilità principale di tipo "A" a doppio senso di marcia, avrà la sede viaria di sezione 21,50 ml. e così suddivisa:

- n. 2 marciapiedi laterali di 5,00 ml ciascuno;
- n. 2 corsie di marcia per automezzi di 4,50 ml ciascuna;
- a bordo strada, pista ciclabile a 2 corsie di 1,25 ml ciascuna;

Art. 48 – Viabilità principale di tipo "B"

La viabilità principale di tipo "B" a doppio senso di marcia, avrà la sede viaria di sezione 21,00 ml. e così suddivisa:

- n. 2 marciapiedi laterali di 4,50 ml ciascuno;
- n. 2 corsie di marcia per automezzi di 4,00 ml ciascuna;
- a centro strada, pista ciclabile a 2 corsie di 1,25 ml ciascuna, divise da aiuola lineare di 1,50 ml di larghezza;

Art. 49 – Viabilità principale di tipo "C"

La viabilità principale di tipo “C” a doppio senso di marcia, avrà la sede viaria di sezione 26,00 ml. e così suddivisa:

- n. 2 marciapiedi laterali rispettivamente di 4,50 ml e 5,00 ml;
- n. 2 corsie di marcia per automezzi di 4,50 ml ciascuna;
- a bordo strada, pista ciclabile a 2 corsie di 1,25 ml ciascuna;
- a bordo strada, parcheggi a pettine di 5 ml di profondità.

Art. 50 – Viabilità principale di tipo “D”

La viabilità principale di tipo “C” a doppio senso di marcia, avrà la sede viaria di sezione 21,50 ml. e così suddivisa:

- n. 2 marciapiedi laterali di 4,50 ml ciascuno provvisti di vegetazione lineare;
- n. 2 corsie di marcia per automezzi di 7,00 ml ciascuna;
- a bordo strada, pista ciclabile a 2 corsie di 1,25 ml ciascuna;

Art. 51 – Viabilità secondaria di tipo “E”

La viabilità secondaria, a doppio senso di marcia, avrà la sede viaria di sezione 21,00 ml. e così suddivisa:

- n. 2 marciapiedi di 4,50 ml ciascuno;
- n. 2 corsie di marcia per automezzi di 3,5 ml ciascuna;
- n. 2 fasce per parcheggi di 2,5 ml ciascuna a bordo strada.

Art. 52 – Elaborati di Piano

Il presente piano di riconversione in APPEA, come specificato e delimitato all'art. 1 precedente, si compone dei seguenti elaborati:

A- ANALISI AMBIENTALE E VALUTAZIONE DELLE CRITICITÀ

B - TAVOLE DI ANALISI

- B1. Inquadramento generale: il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale
- B2. Inquadramento generale: la rete delle infrastrutture di trasporto
- B3. Inquadramento generale: il Piano di Assetto Idrogeologico e il Piano di Tutela delle Acque
- B4. Planimetria generale dello stato di fatto
- B5. Individuazione e specificazione di aree e lotti della zona artigianale
- B6. Stato attuale delle assegnazioni dei lotti del P.I.P.
- B7. Stato attuale di attuazione del P.I.P.
- B8. Settori attualmente insediati nella Zona Artigianale
- B9. Infrastrutture viarie, tipologie e sedi stradali, trasporto pubblico
- B10. Sistema dei parcheggi



B11. Rete fognaria e idrica

B12. Rete gas

B13. Rete illuminazione pubblica

B14. Fonti rinnovabili

B15. Superfici permeabili e impermeabili

C - PROGRAMMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

D - TAVOLE DI PROGETTO

D1. Planivolumetrico di progetto

D2. Il sistema della mobilità e dei parcheggi

D3. Il sistema del verde e delle relazioni paesaggistiche

D4. Il sistema dei servizi, area di sviluppo tecnologico, fonti rinnovabili e smaltimento rifiuti

D5. Planimetria generale: zonizzazione

E - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE



Art. 53 – Ente Gestore

Il Piano di riconversione in A.P.P.E.A. approvato in via definitiva sarà da subito attuato dall'Amministrazione Comunale, attraverso gli uffici competenti, che sarà di fatto quindi l'Ente Gestore come indicati dal Decreto Legislativo (Legge Bassanini) n. 112 del 1998, art. 26.

L'Amministrazione potrà procedere successivamente con l'individuazione di una forma di gestione unitaria che contempli la presenza di soggetti pubblici e/o privati.

Art. 54 – Normativa di settore

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si rinvia alle norme di legge vigenti in materia.