

COMUNE DI SAN SPERATE

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "ZONA ARTIGIANALE" ART. 27 LEGGE 865/1971

DISEGNO

4

SCALA

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTO

DATA

8 FEB. 1989

DISEGNATO

APPROVATO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA

ASSESSORE
ALLEGATO al decreto del Coordinatore

~~Servizio~~ Urbanistica

N. 1315 del 4-10-1989

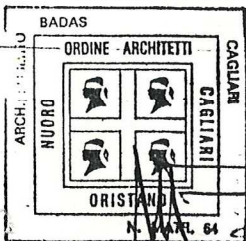
Cagliari, li 16-10-1989

IL FUNZIONARIO

[Signature]

ALLEGATO ALL'ATTO C.C.

n° 3 DEL 20.02.89



IL SINDACO



studio di architettura

BERTO BADAS E FRANCESCO FALQUI ASSOCIATI • 09100 CAGLIARI VIA SATTA.8 TEL. 070/659870

Art. 1 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il piano è costituito inscindibilmente dagli elaborati e tavole appresso elencati:

- 1) Planimetria catastale-Azzonamento -Stralcio dal P.d.F.
- 2) Planimetria generale - Sezioni stradali tipo.
- 3) Planimetria degli impianti.
- 4) Norme di attuazione.
- 5) Relazione tecnica.
- 6) Piano particellare di esproprio.

Art. 2 FINALITA'

Il Piano per gli insediamenti produttivi interviene sulle zone per attività artigianali, individuate a tale scopo dal P.d.F. di San Sperate, per destinare tali aree a sedi produttive per aziende artigiane; localizza in quelle aree le attrezzature sociali, di servizio all'attività produttiva, ai sensi dell'art. 27 L. 22/10/71 n° 865 e successive modifiche, ed ha valore di Piano particolareggiato di esecuzione, ai sensi della L. 17/8/42 n° 1150.

Il Piano per gli insediamenti produttivi ha validità decennale.

Art. 3 RAPPORTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI.

Le indicazioni contenute nel presente Piano sono conformi a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e in adozione.

Per quanto non esplicitamente contemplato nella presente normativa, si farà riferimento alla vigente strumentazione urbanistica, in particolare, al Regolamento edilizio comunale.

Art. 4 STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE.

Per l'attuazione del Piano il Comune si avvale dei disposti dell'art. 27 L. 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni di cui alla L. 28/1/77 n° 10.

Entro tre mesi dalla data di approvazione del Piano, il Comune,

... appesatura dell'opera, formula e adotta il regolamento generale di gestione, in cui verranno specificate le condizioni per l'assegnazione dei lotti; gli schemi di convenzione tra Comune ed assegnatari; i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione; la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare, la superficie e la ubicazione dei lotti ceduti alle aziende saranno determinate in ragione delle loro esigenze attuali o previste in un programma di immediata attuazione, i cui termini dovranno essere specificati in convenzione.

Allo scopo, verrà costituita una Commissione per l'attuazione del Piano, composta da Amministratori comunali, associazioni artigiane, forze sindacali di categoria.

Art. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune realizzerà, sulla base dei progetti esecutivi che verranno approntati a seguito dell'adozione del presente Piano, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e tutte le attrezzature tecnologiche e accessorie previste dal Piano stesso.

Art. 6 RIPARTIZIONE DEI COSTI DI REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE DI SERVIZIO.

Per quanto concerne le quote di partecipazione alle urbanizzazioni ed alle cessioni di terreno per strade, verde e servizi, si farà riferimento alle vigenti disposizioni di legge, secondo quanto disposto dalla L. 28/1/77 n° 10 e dal Decreto dell'Assessore agli EE.LL. Finanze e Urbanistica 31/7/78 n° 70 e successive modificazioni.

I costi di gestione, manutenzione e fornitura dei servizi, saranno a carico degli assegnatari utenti, in ragione delle singole necessità e modalità d'uso. A tale scopo dovrà essere costituito un Consorzio di gestione composto da assegnatari e Comune, che provvederà al riparto delle spese di gestione di cui sopra.

Art. 7 CONVENZIONE TRA COMUNE E ASSEGNATARIO.

Ai sensi dell'art. 27 della L. 22/10/71 n° 865, contestualmente all'atto della consegna dell'area, verrà stipulata convenzione per atto pub-

blico, da trascriversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari, tra il Comune e l'assegnatario, con la quale verrà disciplinata la misura degli oneri a carico dell'assegnatario e le relative sanzioni, come previsto dall'art. 10 della L. 18/4/62 n° 167. Tale convenzione preciserà:

- a) La superficie delle aree assegnate ed il regime al quale sono sottoposte.
- b) L'ammontare della quota-parte del costo di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare all'atto della concessione a costruire, nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalla responsabilità di gestione di cui all'articolo precedente.
- c) L'impegno dell'assegnatario a redigere, nel rispetto della normativa del Piano, i progetti degli edifici.
- d) I tempi massimi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di costruzione dei fabbricati, ed i casi di proroga a tali termini.
- e) I criteri e gli obblighi ai quali attenersi nei casi di vendita e locazione dei fabbricati e i relativi parametri.
- f) Le garanzie finanziarie ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.
- g) Il tempo di validità della convenzione stessa.

Art. 8 UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI PIANO.

La SUPERFICIE TERRITORIALE ($=S_t$) è costituita dall'insieme delle aree interne al perimetro di Piano, come specificato nella allegata planimetria generale in scala 1:500. Essa è costituita dalla somma della aree con le destinazioni seguenti:

- a) SUPERFICIE FONDIARIA ($=S_f$) che rappresenta le aree destinate all'insediamento produttivo e comunque disponibili all'uso edificatorio per le aziende artigiane, per depositi di merci e prodotti, con l'esclusione di edifici ad uso residenziale, fatti salvi quelli per il personale adibito alla manutenzione e sorveglianza.
- b) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ($=S'_u$) che comprende le aree destinate alle seguenti infrastrutture:
- 1 - rete viaria;
 - 2 - percorsi pedonali;
 - 3 - parcheggio e sosta pubblici;
 - 4 - reti fognaria, idrica, elettrica, del gas, telefonica, di smaltimento acque bianche e di illuminazione pubblica.
- c) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ($=S''_u$) che comprende le aree per le seguenti infrastrutture:
- 1 - attrezzature amministrative, commerciali, sanitarie, sindacali, ricreative, etc.;
 - 2 - impianti per il verde pubblico attrezzato.

Art. 9 INDICI DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA.

L'edificabilità viene misurata in termini di:

- a) SUPERFICIE UTILE ($=S_u$) intendendo la sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra.
- b) VOLUME UTILE ($=V_u$) intendendo la sommatoria dei volumi lordi fuori terra.
- c) SUPERFICIE COPERTA ($=S_c$) intendendo la sommatoria delle superfici del lotto utilizzate per l'edificazione.

Dovranno essere comprese nei computi le strutture murarie e le parti a porticato eccedenti il 20% della superficie coperta S_c ; non dovranno essere computati i volumi tecnici (scale, montacarichi, etc.).

- INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA ($=i_f$) il rapporto tra superficie utile lorda S_u , espressa in mq. e la superficie fondiaria S_f , espressa in mq. $\frac{S_u}{S_f} = i_f$
- INDICE DI COPERTURA FONDIARIA ($=i_c$) il rapporto tra la superficie coperta S_c , espressa in mq. e la superficie fondiaria S_f , espressa in mq. $\frac{S_c}{S_f} = i_c$
- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA ($=i_v$) il rapporto tra il volume utile V_u , espresso in mc. e la superficie fondiaria S_f , espressa in mq. $\frac{V_u}{S_f} = i_v$

Art. 10 AZZONAMENTO

L'area individuata dal P.d.F. per gli insediamenti produttivi disciplinata dal presente Piano, si articola nelle seguenti zone:

- 1) ZONA ATTREZZATA ARTIGIANALE: comprendente le aree sulle quali è specificamente previsto l'uso edificatorio per le aziende artigiane che intendano svolgerci la propria attività produttiva, nonché per i relativi servizi di amministrazione e guardiania. La zona è articolata nei seguenti comparti, distinti per la forma e dimensione dei lotti e per le seguenti caratteristiche tipologiche dell'edificazione:
 - COMPARTO "A" - Comprende n° 12 lotti di dimensione variabile, da un minimo di mq.330 ad un massimo di mq.750 ; l'edificazione è prevista per complessi realizzati in aderenza e per i quali è fatto obbligo l'allineamento secondo quanto prescritto nella tavola n.2 "Planimetria Generale" e come specificato al successivo art. 12; le pareti per le quali non è fatto obbligo l'allineamento dovranno rispettare i seguenti distacchi minimi:
 - a) dal confine sulla strada: mt. 5,00
 - b) dal confine con altri lotti: mt. 5,00
 Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:

$$i_f = 0,6 \text{ mq/mq} \quad - \quad i_c = 0,4 \text{ mq/mq} \quad - \quad i_v = 3,0 \text{ mc/mq}$$
 - COMPARTO "B" - Comprende n° 32 lotti di dimensione variabile, da un minimo di mq.800 ad un massimo di mq.2230 . L'edificazione è prevista per complessi isolati ed è consentita con i seguenti distacchi minimi:
 - a) dal confine sulla strada: mt. 6,00
 - b) dal confine con altri lotti: mt. 5,00

ri massimi:

$$i_f = 0,4 \text{ mq/mq} \quad - \quad i_c = 0,4 \text{ mq/mq} \quad - \quad i_v = 3,0 \text{ mc/mq}$$

- COMPARTO " B1" - Comprende n° 4 lotti di dimensione variabile, da un minimo di mq. 1600 ad un massimo di mq 3350. L'edificazione è prevista per complessi isolati ed è consentita con i seguenti distacchi minimi:

- a) dal confine sulla strada: mt. 10,00
- b) dal confine con altri lotti: mt. 7,00

Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:

$$i_f = 0,4 \text{ mq/mq} \quad - \quad i_c = 0,4 \text{ mq/mq} \quad - \quad I_v = 3,0 \text{ mc/mq}$$

E' prescritta per ogni lotto la destinazione di un minimo del 10% della superficie al parcheggio ed alla manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati o impianti, e non destinata a parcheggio o a percorsi d'accesso, sarà integralmente sistemata a verde.

L'accesso ai lotti dell'intera zona è consentito e, per tanto, potrà essere ricavato unicamente dalle strade di servizio, interne all'area del Piano.

2) ZONA PER LE ATTREZZATURE SOCIALI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ("S"):

comprende mq. 2570 di aree destinate alla realizzazione delle principali opere di urbanizzazione secondaria a servizio dell'attività produttiva, quali attrezzature amministrative e commerciali, centri assistenziali, sanitari, sindacali, ricreativi. L'edificabilità è consentita con i seguenti distacchi minimi:

- a) dal confine sulla strada: mt. 5,00
- b) dal confine con altri lotti: mt. 5,00

Gli indici di utilizzazione edilizia dovranno osservare i seguenti valori massimi:

$$i_f = 0,8 \text{ mq/mq} \quad - \quad i_c = 0,4 \text{ mq/mq} \quad - \quad i_v = 3,0 \text{ mc/mq}$$

3) ZONA A VERDE ATTREZZATO ("V") : comprende mq. 4960 di aree libere destinate a verde attrezzato. L'intervento per la realizzazione delle opere relative è di esclusiva competenza del Comune, che provvederà alla predisposizione dei relativi progetti esecutivi.

4) ZONE PER VIABILITA' E PARCHEGGI ("P") : comprende mq. 11400 di aree destinate alla percorrenza pedonale e veicolare, al parcheggio e alla sosta

degli automezzi: la definizione delle caratteristiche-tipo e le relative sezioni sono indicate nei disegni della tavola n° 2 in scala 1:50.

In queste zone è prescritto il divieto di edificazione.

ZONA PER LE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ("T"): comprende mq. 1540 di aree destinate ad ospitare gli impianti tecnologici, a servizio dell'insediamento; le opere di adduzione e distribuzione di eventuali attrezzature di accumulo di acqua industriale o potabile; di gas, di olio combustibile, di impianti per il trattamento di acque reflue e rifiuti solidi; e di qualsiasi altro tipo di infrastruttura tecnologica da sottoporre, se proposta da singoli e privati operatori, alla preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale.

Art. 11 - COMPARTI EDIFICATORI

Le aree individuate nella tavola n. 2 e contraddistinte rispettivamente con i simboli A, B, B1, S, nelle superfici distinte in catasto al Foglio 8 della Sezione A mappale: 231 sono costituiti in comparto edificatorio.

I richiedenti proprietari e/o i richiedenti concessionari, al fine di ottenere la relativa concessione ad edificare, devono presentare al Comune la individuazione planimetrica del lotto o dei lotti edificabili, mediante accorpamento e ripartizione dei lotti catastali, compresi nella superficie del comparto stesso, nel rispetto delle destinazioni d'uso degli spazi non edificabili e, comunque, individuati dalla zonizzazione di cui alla tavola n. 2 e all'art. 10 delle presenti norme.

E' fatto divieto di procedere a sub-lottizzazioni o a ripartizioni ulteriori dei singoli lotti, in contrasto con le specificazioni di azzonamento individuate dal Piano.

Art. 12 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE.

L'edificazione è regolata dalle norme singole di comparto e dal combinato disposto degli articoli precedenti per quanto riguarda volumetrie, superfici e distacchi degli stabilimenti.

L'edificazione in aderenza potrà essere assentita solo nel caso di duplice e reciproco convenzionamento tra aziende concessionarie di lotti a due a due contermini e tramite progetto unitario per l'edificazione da realizzarsi, pertanto, come unica edificazione bipartita e isolata al centro di due lotti contermini; in tal caso il distacco dai confini con altri lotti deve essere portato a ml. ⁵7,00.

Potranno, altresì, essere previste riseghe e arretramenti nei singoli corpi di fabbrica, purchè il distacco dalla parete in arretramento rispetto al confine comune non sia inferiore a ml. 5,00.

Su pareti in arretramento potranno essere praticate aperture mobili o fisse ad altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano di calpestio

dei locali che necessitano di tali aperture, mentre, in corrispondenza e per tutto lo sviluppo delle superfici in aderenza, dovrà essere realizzato muro separatore tagliafuoco, innalzato di almeno ml. 1,50 sull'estradosso del solaio di copertura dello edificio più elevato.

Tutti i locali destinati ad attività lavorative dovranno essere rispondenti ai requisiti previsti dalle norme vigenti in materia di antinfortunistica e di salubrità, per quanto attiene ai parametri di luminosità, ventilazione, isolamento termico.

In particolare, per quanto attiene alle altezze nette minime interne di locali specificamente o indirettamente connessi ad attività lavorative, dovranno essere rispettati i seguenti valori:

- locali officina, laboratori , deposito: min. ml. 3,00
- locali abitabili, uffici: min. ml. 2,70
- locali igienici, spogliatoi: min. ml. 2,70
- locali pubblici e di uso pubblico: min. ml. 3,50

I locali spogliatoio dovranno essere dimensionati in modo da assicurare ad ogni addetto non-amministrativo non meno di mq. 2,00 di spogliatoio e, in ogni caso, dovranno consentire, oltre il deposito degli indumenti ed effetti personali, condizioni di sosta garantite da adeguata ventilazione e illuminazione, tramite sfinestrature di superficie non inferiore a 1/10 della corrispondente superficie dei locali spogliatoio.

I servizi igienici dovranno essere dimensionati in modo da predisporre due unità igieniche, complete ciascuna di vaso- WC , doccia e lavabo, ogni 10 addetti.

I locali spogliatoio e i locali per servizi igienici dovranno essere areati direttamente dall'esterno: potrà essere assentita la ventilazione a circolazione forzata purchè questa assicuri un ricambio d'aria pari a 30 mc/h.

Art. 13 PROGETTI.

Nei comparti per insediamenti produttivi è consentita unicamente l'edificazione di manufatti destinati ad attività produttive artigianali e per depositi di merci e prodotti, con esclusione di fabbricati residenziali o ad altro uso destinati.

I progetti di edificazione comprenderanno, oltre gli elaborati planivolumetrici e catastali di cui all'art. 11, la definizione esecutiva delle tipologie con particolare riguardo alla soluzione architettonica di tutti i prospetti, l'indicazione di tutte le opere da eseguirsi per l'impianto e sistemazione degli stabilimenti, ivi comprese le opere interrate, la recinzione e sistemazione a verde del lotto, le aree di parcheggio interno e le eventuali mostre e cartelli indicatori o pubblicitari, in stretta aderenza e conformità alle norme precedenti e a quelle del Regolamento Edilizio comunale.

La relazione tecnica, allegata ai singoli progetti, comprenderà altresì l'indicazione dei fabbisogni idrici ed energetici, ivi compresi i dati relativi alle quantità e qualità degli scarichi e dei residue delle lavorazioni.

Art. 14 RECINZIONI, ALBERATURE, INSEGNE.

Le recinzioni sul fronte strada dovranno essere del tipo "a vista": potranno essere assentite eccezioni e deroghe purchè strettamente connesse a caratteri peculiari delle lavorazioni dell'azienda insediata e, in questo caso, saranno motivate da disposizioni delle leggi vigenti. Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua ma non dovranno superare l'altezza dei fabbricati recinti.

Nel caso in cui le recinzioni, come pure eventuali alberature o insegne pubblicitarie e onomastiche si trovino nelle dirette pertinenze di curve, incroci, biforcazioni e diramazioni stradali, i distacchi minimi dal ciglio stradale potranno essere aumentati e regolati a norma del R.D. 8/12/33 n. 1740 e ss.mm..

La segnaletica orizzontale e verticale come anche la dotazione di elementi di arredo edilizio per l'infrastrutturazione generale e la migliore agibilità della zona artigianale, potranno essere di volta in volta valutati da parte della Commissione per la gestione del Piano, di cui all'art. 4 delle presenti norme, ma saranno, in ogni caso, di competenza Comunale ai sensi della legge 28/1/77 n° 10.

Art. 15 SCARICHI E RIFIUTI DA LAVORAZIONI INDUSTRIALI.

Tutte le aziende insediate all'interno del perimetro di Piano

hanno l'obbligo di provvedere direttamente alla massima riduzione e minima dispersione di fumi, polveri, gas ed esalazioni pericolose o nocive, a norma dell'art. 20 della legge 13/7/66 n° 615. Per quanto attiene alle acque reflue da lavorazioni industriali, queste debbono essere canalizzate in rete distinta sia dalla rete delle acque nere, sia dalla rete delle acque pluviali e recapitate ad apposito impianto di pretrattamento, a cura delle singole aziende, al fine di abbattere il tasso inquinante e renderlo compatibile alle prescrizioni di cui alla legge 10/5/76 n° 319, e relative norme e regolamenti attuativi.

Art. 16 NORME TRANSITORIE

Con decorrenza dalla data della delibera di adozione del presente Piano da parte del Consiglio Comunale e fino alla data di emanazione del definitivo Decreto di approvazione da parte delle Autorità Regionali, il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie all'interno delle aree comprese nel presente Piano, unicamente nel caso che la richiesta venga formulata per l'insediamento di aziende già ubicate nel centro urbano di San Sperate il cui trasferimento si renda necessario e indifferibile per motivi igienico-sanitari o di sicurezza; per necessità di sviluppo aziendale conseguente ad effettivo incremento di addetti e di produzione; e purchè la richiesta di Concessione edilizia comporti pieno rispetto di tutte le prescrizioni e norme del Piano stesso e la Commissione Edilizia Comunale accerti l'urgenza e l'indifferibilità del trasferimento richiesto.

A richiesta del Sindaco, il competente organo regionale, con provvedimento motivato, ordina la sospensione di quei lavori di trasformazione della proprietà privata che possono compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del presente P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi), secondo quanto previsto dall'articolo unico della L.3 novembre 1952 n. 1902.

ELENCO DISTINTO PER COMPARTI
DEI LOTTI EDIFICABILI E DIMENSIONAMENTI

COMPARTO "A" (n. 12 LOTTI)

	mq.	5.300
SUPERFICIE COMPLESSIVA		
(i _f) INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	0,6	mq/mq
(i _c) INDICE DI COPERTURA FONDIARIA	0,4	mq/mq
(i _v) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	3,0	mc/mq

n° del lotto:	Superficie fondiaria: (mq)	sup.utile edificabile: (mq)	volume edificabile: (mq)
1	330	198	990
2	380	228	1140
3	410	246	1230
4	630	378	1890
5/6/7/8/9/10/11	400	240	1200
12	750	450	2250
			2250
			8700

COMPARTO "B" (n. 32 LOTTI)

	SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq.	38.320
(i _f)	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	0,4	mq/mq
(i _c)	INDICE DI COPERTURA FONDIARIA	0,4	mq/mq
(i _v)	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	3,0	mc/mq

n° del lotto:	superficie fondiaria: (mq)	sup.utile edificabile: (mq)	volume edificabile: (mq)
13	1700	680	5100
14/15/16/17	1200	480	3600
18	1220	488	3660
19	990	396	2970
20	2130	852	6390
21/22/23/24/25/26/27	1200	480	3600
28	2230	892	6690
29/30/31/32/33	1200	480	3600
34	800	320	2400
35	820	328	2460
36	880	352	2640
37	1220	488	3660
38	980	392	2940
39	890	356	2670
40	1180	472	3540
41	830	332	2490
42	1040	416	3120
43	1220	488	3660
44	990	396	2970

67180

COMPARTO "B1" (n. 4 LOTTI)

	SUPERFICIE COMPLESSIVA	mq	10.310
(i _f)	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	0,4	mq/mq
(i _c)	INDICE DI COPERTURA FONDIARIA	0,4	mq/mq
(i _v)	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	3,00	mc/mq

n° del lotto:	superficie fondiaria: (mq)	sup.utile edificabile: (mq)	volume edificabile: (mq)
45	3350	1340	10.050
46	2020	808	6060
47	3340	1336	10.020
48	1600	640	4800

31530

