

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI_P.I.P. – Cort'e Semuccu

Legge 17 agosto 1942 n. 1150

Legge 22 ottobre 1971 n. 865 – art. 27

L.R. 11 ottobre 1985 n. 23

L.R. 22 dicembre 1989 n. 45

Allegato 2: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante n° 5 – Modifica delle destinazioni d'uso ammissibili

[Revisione adozione Delibera C.C. n° 7 del 14.04.2026]

TESTO COORDINATO (stato vigente / stato modificato)

Allegato alla Deliberazione di C.C. n° 47 del 29.09.2026

Il Responsabile del Settore

Ing. Roberta Sedda*

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i. e norme collegate.

INDICE

1. IL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO PER L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Articolo 1.1: Attuazione del Piano Urbanistico Comunale Vigente

Articolo 1.2: Delimitazione del P.R.P.

Articolo 1.3: Elaborati del PRP

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

Articolo 2.1: Comparto edilizio

Articolo 2.2: Progetto planivolumetrico di coordinamento

Articolo 2.3: Titolo ad edificare

3. TIPI EDILIZI

Articolo 3.1: Destinazioni

Articolo 3.2: Tipi edilizio – urbanistici

Articolo 3.3: Unità minime di intervento

Articolo 3.4 Incremento dell'edificabilità

Articolo 3.5 Aree per attrezzature amministrative e commerciali di interesse generale, centro sanitario, sindacale, per il ristoro.

Articolo 3.6 Parcheggi

Articolo 3.7 Altezza dei fabbricati

4. INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITA' EDIFICABILI

Articolo 4.1: Fabbricati produttivi

Articolo 4.1.1: Laboratori, officine, depositi

Articolo 4.1.2: Locali spogliatoio e servizi igienici

Articolo 4.1.3: Locali per servizi amministrativi, commerciali o tecnici

Articolo 4.1.4: Locali di abitazione

Articolo 4.1.5: Comunioni di attività

Articolo 4.2: Fabbricati di interesse comune

Articolo 4.3: La progettazione edilizia

Articolo 4.4: Recinzione dei lotti produttivi

Articolo 4.5: Accessi ai lotti

5. CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

Articolo 5.1: Le opere di urbanizzazione primaria

Articolo 5.1.1: Strade interne

Articolo 5.1.2: Gli spazi di sosta e di parcheggio

Articolo 5.1.3: La rete idrica

Articolo 5.1.4: Le reti fognarie

Articolo 5.1.5: La rete di distribuzione dell'energia elettrica

Articolo 5.1.6: La pubblica illuminazione

Articolo 5.1.7: Il verde attrezzato

Articolo 5.2: Le opere di urbanizzazione secondaria

Articolo 5.3: Le opere per allacciamento della zona ai pubblici servizi

Articolo 5.4: Forniture e scarichi per esigenze speciali

6. MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE

Articolo 6.1: Acquisizione delle aree

Articolo 6.2: Realizzazione delle opere

Articolo 6.3: Fabbricati e attrezzature di interesse generale

7. STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Articolo 7.1: Strumenti di attuazione

Articolo 7.2: Edilizia produttiva di interesse generale

Articolo 7.3: Regime di assegnazione

Articolo 7.4: Ripartizione dei costi di costruzione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature tecnologiche

Articolo 7.5: Richiesta di insediamento nelle aree del Piano

Articolo 7.6: Convenzione tra Comune e assegnatari

Articolo 7.7: Consorzio di gestione

1 _ IL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO PER L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

1.1 - Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente

L'utilizzazione e l'urbanizzazione delle aree classificate come Zona D3 nel Piano Urbanistico comunale vigente (Approvato in via definitiva con Deliberazione C.C. n. 4 del 15/02/2000 e interessato da ss.mm.ii.) è regolata dalle indicazioni degli elaborati grafici del presente progetto di Piano Regolatore Particolareggiato di esecuzione, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dalla convenzione che verrà stipulata tra i concessionari e l'Amministrazione comunale.

Il Piano particolareggiato di esecuzione ha gli scopi previsti all'art. 16 della L. 25 giugno 1865 n. 2359 per la descrizione degli immobili da espropriare per la realizzazione delle opere di pubblica utilità e dalla sezione H del cap. III della L. 17 agosto 1942 n. 1150 per i contenuti dell'assetto urbanistico della zona e le procedure, opportunamente richiamati dagli artt. 21 e 22 della L.R. Sardegna 22 dicembre 1989 n. 45 e ss.mm.ii.

L'Amministrazione comunale individua come forma preliminare di attuazione, il ricorso all'espropriazione graduale dei terreni occorrenti con la procedura insediata all'art. 27 della L. 22 ottobre per i piani degli insediamenti produttivi (P.I.P.). Il presente PRP modifica il PIP/I e II e III fase vigente approvato con DA EE.LL. FF.U 15/10/1987 n. 1616/U.

1.2 - Delimitazione del P.R.P.

L'ambito del P.R.P. è così delimitato, per la I e la II fase:

- SS. 126 ad Ovest
- strada vicinale di Coraleddu a Nord
- strada vicinale Forru sa Teula e strada vicinale di Murta Canna ad Est (I fase)
- ampliamento zona D3 a Sud (III fase)

L'ambito del PRP è così delimitato, per la III fase:

- SS. 126 e strade vicinali di Forru sa Teula e Murta de Canna a Ovest (I e II fase)
- strada vicinale di Corraleddu a Nord



- zona agricola E ad Est e Sud

1.3 - Elaborati del P.R.P.

Il P.R.P. è costituito inscindibilmente dagli elaborati indicati nell'elenco che segue:

- All. 1 _ Relazione tecnica
- All. 2 _ Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 1 _ Inquadramento urbanistico – Planimetria catastale ambito di attuazione
- Tav. 2 _ Plani-volumetrico – Situazione variante n. 3
- Tav. 3 _ Plani-volumetrico – Situazione di progetto
- Tav. 4 _ Planimetria rete illuminazione pubblica, planimetria ENEL distribuzione, Planimetria rete Telecom, planimetria rete ENEL MT
- Tav. 5 _ Planimetria rete idrica, planimetria rete fognaria, planimetria acque bianche

2 _ MODALITA' DI INTERVENTO E ATTUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI NELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO

2.1 - Comparto edilizio

Il PRP è articolato in comparti edilizi ai sensi dell'art. 27 della LR n. 45/1989, art. 23 della L.N. 1150/1942 e art. 870 del C.C.; essi rappresentano l'unità urbanistica minima attraverso la quale viene data attuazione edilizia al Piano.

2.2 - Progetto plani-volumetrico di coordinamento

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

Il progetto plani-volumetrico comprenderà le seguenti indicazioni:

- configurazione e delimitazione dell'area di intervento nelle planimetrie del piano; dovrà essere fatto riferimento al modulo di m 6 individuato nelle tavole del piano e messa in evidenza la compatibilità coi sub lotti confinanti già assegnati o residui sul lotto;
- composizione plani-volumetrica dei fabbricati con rispetto degli allineamenti e arretramenti prescritti (planimetria, sezioni e assonometria) 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;
- sistemazione delle aree pubbliche prospicienti a corsia pavimentata di accesso, a parcheggio e a verde alberato (vedi art. 6.2 delle presenti Norme tecniche); - indicazione degli impianti tecnici a rete interni al lotto e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali;
- individuazione e definizione di massima degli elementi unificanti, 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 sfalsamenti che si rendano opportuni, accostamenti di materiali, tecnologie, colori e tessiture di rifinitura, ecc.;
- dimostrazione delle compatibilità con il presente P.R.P. e le altre disposizioni vigenti;
- Il progetto é redatto a cura degli assegnatari di uno stesso lotto o isolato e da questi sottoscritto e presentato per l'approvazione del Comune potrà essere accettato anche un progetto presentato dagli assegnatari di almeno 3/4 della superficie del comparto e in questo caso la sua approvazione diventerà vincolante anche per i rimanenti assegnatari, salvo loro decadenza in caso di prolungata inerzia.



- Qualora nei termini fissati non si potesse raggiungere un accordo utile, il progetto planovolumetrico di coordinamento sarà redatto d'ufficio dal Comune, sentiti i proprietari, e reso esecutivo. In particolare nel caso di assegnazione parziale, progressiva, delle aree del comparto, il Comune potrà limitarsi a definire le particolari prescrizioni costruttive (art. 31/10 della L.N. 1150/1942) per le caratteristiche comuni principali (tipo delle recinzioni, allineamenti, attacchi dei fabbricati, forme e colori, sistemazione delle aree esterne, piantagioni ecc.), che saranno accettate da tutti gli assegnatari come condizione sine qua non dell'assegnazione.

2.3 – Titolo ad edificare

Gli assegnatari presenteranno entro 90 giorni dalla approvazione del progetto planovolumetrico, 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.

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio di un titolo abilitativo all'assegnatario per la realizzazione delle opere previste negli elaborati del progetto definitivo.

L'assegnatario è impegnato ad iniziare i lavori nei termini fissati nella convenzione con il Comune (dalla data di rilascio del permesso a costruire), e comunque entro un anno. La loro ultimazione deve avvenire di norma entro tre anni dal rilascio della concessione, fatti salvi i casi eccezionali di opere la cui mole o complessità comporti un tempo maggiore di esecuzione, come dovrà risultare da apposita clausola nella convenzione.

3 _ TIPI EDILIZI

3.1 – Destinazioni

Nelle aree soggette al presente P.R.P. è ammesso l'insediamento delle attività produttive aventi i seguenti caratteri:

- artigianale

- piccola e media industria
- commerciali ingrosso – deposito
- commerciali al dettaglio comprese MSV (Medie Strutture di Vendita) non alimentari (n.a)
- commerciali legate al servizio di ristorazione e bar
- commerciali direzionali / servizi

E' altresì ammessa:

l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, da realizzare secondo quanto previsto dalle direttive comunali, regionali e nazionali vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo e le limitazioni sui parametri della zona urbanistica di riferimento. Sono fatte salve situazioni riferibili alla particolare natura tecnica-impiantistica.

La vendita di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art.1 del Regolamento approvato con R.D. 20/07/1934 n.1303 e ss.mm.ii. Per vendite di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione compresi i lubrificanti effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art.16 del D.L. 26/10/1970 n.745 convertito con modificazioni dalla L. 18/12/1970 n.1034 e ss.mm. e al D.Lgs. 11/02/1998 n.32 nelle aree indicati nell'art.3.8 "Distributori di carburante";

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 anche locali di ristoro, attesa, svago e permanenza per i dipendenti e la guardiania, con esclusione della destinazione residenziale abitativa.

L'applicazione della disciplina delle attività commerciali è riferita ai seguenti strumenti di legislazione:

- Legge regionale 22.12.1989 n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Decreto Assessoriale Regione Sardegna 20.12.1983 n. 2266 "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna;



- Legge regionale 18.05.2006 n. 5 "Disciplina generale delle attività commerciali";
- Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio"
- Decreto Legislativo 26.03.2010 n. 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno"

3.2 - Tipi edilizio - urbanistici

La densità edilizia territoriale, comprensiva dei fabbricati produttivi, dei locali accessori e di servizio alla produzione, la misura di ulteriori 0,1 mc/mq degli edifici pubblici; non deve superare la misura di 3,5 mc/mq; e quella quantità di fabbricazione ammissibile è ripartita e assegnata ai vari lotti o comparti edilizi;

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

- La densità edilizia fondiaria è espressa in metri cubi di volume vuoto per pieno per mq di superficie del lotto utile, è misurata secondo le norme del vigente Regolamento edilizio Comunale e deve essere contenuta nella misura massima di 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 del lotto utile e deve essere contenuto nella misura massima di 0,70 mq/mq;

I distacchi minimi delle costruzioni devono essere di:

- mt 30 dalla Strada Statale 126;
- mt 10,50 dal ciglio delle strade interne;
- mt 6,00 dai confini, dagli altri fabbricati della stessa unità d'intervento e dalle pareti non finestrate;
- mt 12,00 dalle pareti finestrate dei fabbricati adiacenti;
- sono ammesse costruzioni in aderenza;

3.3 - Unità minime di intervento

Si prevede che i lotti vengano suddivisi in sub lotti di dimensione anche variabile, ma sempre con fronte multiplo di mt 6.

Si definisce unità minima di intervento un sub lotto di insediamento di una azienda con fronte di mt 18 e profondità variabile a seconda dei lotti. Tali sub lotti minimi possono essere ampliati attraverso multipli di 6 metri di fronte, compatibilmente alle esigenze di utilizzazione di tutto il lotto e in particolare dei sub lotti adiacenti. L'Amministrazione comunale valuterà di volta in volta la compatibilità della dimensione dei fronti dei vari sub lotti in relazione alla situazione di assegnazione delle aree all'interno dei singoli lotti.

Per esigenze particolari di attività a spazi ridotti l'unità minima di intervento potrà ridursi, attraverso un modulo di mt 6, a un fronte di mt 12, come pure per esigenze di flessibilità un modulo potrà suddividersi in due semimoduli di mt 3 da assegnare ad unità contigue. Le modalità e oneri di allaccio alle reti tecnologiche prevedono di norma un passo di 18 metri (pozzetti di allaccio, pozzetti di ispezione); saranno precisate in sede di definizione del progetto planovolumetrico di cui al punto 2.2.

3.4 - Incremento dell'edificabilità

La superficie edificabile totale attribuita ad ogni lotto può essere distribuita in modo anche ineguale ai singoli sub lotti: con le modalità di controllo e di diversificazione dei costi che sono definite nel Regolamento per la concessione delle aree e dei volumi di proprietà comunale, ai sub lotti potranno essere attribuite quantità diverse di edificabilità, con uno scostamento massimo di un quinto.

3.5 - 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:

- a)** indice di densità edilizia fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq;
- b)** altezza massima due piani fuori terra;

c) 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;

3.6 – Parcheggi

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

Per i fabbricati e parti di fabbricati e loro accessori destinati ad attività commerciale o direzionale, e per le altre attività produttive che determinano importante afflusso di visitatori, tale dotazione di parcheggi sarà incrementata fino a 1 mq / 2 mq di superficie di calpestio.

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..

Le dotazioni minime dei parcheggi delle MSV (Medie Strutture di Vendita) non alimentari, dovranno essere compatibili con gli standard di dotazione di parcheggi per la clientela, previsti dall'abaco (tabella 2), allegato alla Deliberazione di Giunta regionale n. 55/108 del 29 dicembre 2000, con le modifiche apportate dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 34/7 del 12.07.2017.

3.7 - Altezza dei fabbricati

I volumi tecnici legati alla produzione non hanno limitazioni di altezza. Gli altri fabbricati sono limitati soltanto nel numero dei piani di calpestio che di norma non sarà superiore a tre fuori terra.

3.8- Distributori di carburante

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione possono trovare luogo anche nella fascia di rispetto della Strada Statale 126, secondo le norme della circolare Ministero LL.PP. 10 ottobre 1968, n. 1350 e successive.

4 _ INTERVENTO EDILIZIO NELLE UNITA' EDIFICABILI

4.1 - Fabbricati produttivi

4.1.1 - Laboratori, officine, depositi, MSV non alimentari

Questi 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 stradali e dei distacchi prescritti (tolleranza + o - 20 cm) e meglio indicati al punto 3.2 delle presenti norme. L'edificazione a confine su almeno uno dei due confini laterali è necessaria nel caso in cui l'assegnatario disponga di una unità di intervento con fronte uguale o inferiore a mt. 18.

I muri laterali del fabbricato, 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 finestate solo se la distanza tra tale parete e le pareti anche non finestate 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 mt. 3 dal confine. Tali finestre saranno invece fisse per distanze laterali inferiori a mt. 3 e ammesse fino a mt. 0,75. Si richiama che a norma del vigente Codice Civile non sono ammesse vedute laterali a distanza inferiore a m. 0,75 dal confine. Nei muri perimetrali costruiti a confine, o a distanza inferiore alla suddetta, è consentita, ove prevista da un progetto di coordinamento di cui all'art. 2.2 delle presenti norme (sottoscritto anche dall'eventuale assegnatario del sub lotto contiguo), la realizzazione di superfici in vetro cemento o in vetro retinato per la presa di luce.

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 produttiva previsto. Tutti gli ambienti destinati alla 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 artigiane diverse e che sono in aderenza su un confine dovranno essere separati da un muro taglia fuoco che dovrà ergersi di almeno mt. 1,00 oltre la quota massima dell'edificio più alto.

Nella allegata tabella 4.T.2 sono evidenziate le destinazioni d'uso e la fabbricabilità sui singoli lotti.

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 non amministrativo si devono considerare di norma non meno di 2 mq. 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 locali per i servizi igienici 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 amministrativi, commerciali o tecnici

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

4.1.4 - Locali di abitazione

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione; sono ammessi i locali strettamente necessari ad accogliere l'eventuale personale di custodia, nella misura massima di 30 mq 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 e favorisce nelle priorità di assegnazione e nell'eventuale agevolazione del corrispettivo e nelle modalità di pagamento, il raggruppamento delle attività che richiedono spazi ridotti; fatta salva la verifica della 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 di cui all'art. 7.7.

4.2 - Fabbricati di interesse generale

Centro polifunzionale per:

- attività amministrative e promozionali;
- locali di ristoro (bar e mensa);
- per associazioni di categoria visita medica e pronto soccorso;
- uffici comunali e sede della vigilanza, ecc.
- Devono essere realizzati previa presentazione di progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

4.3 - La progettazione edilizia

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

Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulate proposta dal CNR - UNI, (modulo 10 cm.) con i seguenti minimi:

- Locali per officine, laboratori pesanti, magazzini, MSV n.a.: mt 4,20;
- Locali per uffici, laboratori leggeri, archivi: mt 3,00

- Locali abitabili in generale: mt 3,00;
- Locali abitabili ridotti (ai piani superiori): mt 2,70;
- Locali non abitabili: mt 2,40;
- Locali pubblici e di uso pubblico: mt 3,60;

I locali abitabili posti al piano terreno 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 metri 0,50 (tre gradini) ottenuta mediante solaio profilante 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 degli edifici devono presentare un adeguato grado di finitura esterna.

Le forme, i materiali ed 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% (più o meno 5%) e muniti di canali di gronda collegati a pozzo perdente o alla rete fognante delle acque meteoriche o a cisterne idonee per la conservazione dell'acqua non potabile. Diverse tipologie costruttive delle coperture (curve, piane, a pendenze apprezzabilmente diverse dal 35%, ecc.) saranno proponibili purché estese ad un intero lotto (isolato). Le coperture saranno impermeabili, anticondensa, ventilate e termoisolanti.

4.4 - Recinzione dei lotti produttivi

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

Le recinzioni sul lato di accesso potranno anche essere eseguite a giorno, con griglia metallica tipo Orsogrill di altezza coordinata o cancellata ornamentale, 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) e curando comunque

che rimanga sempre libero lo spiazzo del diametro di 10 m. per l'autopompa dei Vigili del Fuoco. 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 ed approvato dall'Amministrazione.

4.5 - Accessi ai lotti

Di norma gli accessi carrai e pedonali sono previsti unicamente dalle strade interne. Sono ammessi accessi diretti dalla Strada Statale 126 unicamente per:

- Il disimpegno degli spazi pubblici, ecc., degli impianti di interesse generale e per i servizi pubblici ecc degli impianti di interesse generale e per i servizi pubblici;
- I distributori di carburante per autotrazione;
- Le piazzole di sosta a servizio della Strada Statale 126 stessa.

5 _ CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

5.1 - Le opere di urbanizzazione primaria

L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria sono definite nei progetti tecnici delle Amministrazioni e dei concessionari, secondo le norme CEI UNI 10.004 e successive, secondo le indicazioni della planimetria e le prescrizioni del presente PRP e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.

5.1.1 Le strade interne

Le strade interne hanno caratteristiche definite come sede veicolare e come fasce laterali per passaggi pedonali, posteggi e aiuole.

In relazione alla loro funzione hanno inoltre le seguenti caratteristiche:

- pendenze trasversali delle sedi veicolari e pedonali comprese tra 1.50% e 2%;
- pavimentazioni permanenti, in conglomerati bituminosi o in pietre artificiali o naturali, per le sedi veicolari e le banchine transitabili e per le pedonali;



- piantamenti verdi con arbusti ornamentali e piante di alto fusto nelle aree e fasce laterali.

5.1.2 Gli spazi di sosta e di parcheggio

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%.

5.1.3 La rete idrica

La rete di distribuzione dell'acqua potabile corre lungo il reticolo delle vie e viali, quale naturale continuazione dell'acquedotto di approvvigionamento. La eventuale rete di distribuzione dell'acqua industriale utilizza le acque luride del PIP stesso, chiarificate nel depuratore comunale, mediante serbatoio di accumulo e impianto di pompaggio. Le reti di distribuzione dell'acqua sono indicate nella planimetria di Piano e le loro caratteristiche sono le seguenti:

- ubicazione nel sottosuolo delle strade nella posizione indicata nella tavola 7 e poste ad una profondità di m 1,50;
- tubazioni in ghisa sferoidale per esercizio fino a 25 atmosfere;

5.1.4 Le reti fognarie

Le fognature sono poste al servizio dell'insediamento con il fine dello smaltimento (allontanamento) dei rifiuti liquidi, La rete fognante é indicata nella planimetria di Piano e le sue caratteristiche sono le seguenti:

- dimensionamento proporzionato alle esigenze della lavorazione;
- ubicazione nel sottosuolo delle strade, e posta alla profondità di almeno m 1,50;
- allacciamenti privati con interposizione di sifone intercettatore ispezionabile ed aerato, e ubicato fuori della sede stradale;
- pendenza minima del 5 per mille;
- condutture in gres ceramico; per le sezioni maggiori, eventuali tubi di cemento ovoidale con semitubo inferiore sempre in gres ceramico;
- pozzetti d'ispezione situati alla distanza di 40 + 50 m;
- pozzetti di allaccio situati di norma ogni m. 36 (due unita minime) o secondo maggiori multipli del modulo (6 m.) (o multipli del modulo).

5.1.5 La rete di distribuzione dell'Energia Elettrica

La rete di distribuzione dell'energia elettrica avviene in corrente alternata : è indicata nella planimetria di piano ed ha le seguenti caratteristiche :

Ubicazione nel sottosuolo delle strade nelle posizioni indicate nella tavola 7 e posta ad una profondità di almeno mt 0.90 per linee a bassa tensione (bt) e a un profondità di mt 1.50 per le linee di media tensione (MT);

- Distacco minimo di mt 0.30 dalle altre tubazioni metalliche, casi di energia e di tal comunicazione paralleli, e trasversali;
- Protezione con tubazioni o canalette di cemento con coperchio o simili ; protezioni particolari negli eventuali incroci di misura non regolamentare;
- Le cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione (MT/bt), ubicate tenendo presente che il raggio di influenza normale e di mt 600;

5.1.6 La pubblica illuminazione

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 alla loro caratterizzazione;
- integrazione in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti pedonali, tipo illuminazione supplementare di colore giallo o lampeggianti gialli.

5.1.7 Il verde attrezzato

Gli spazi di verde attrezzato hanno le seguenti caratteristiche:

- piantagioni di essenze di facile accrescimento e di economica gestione con apparato radicale a fittone, principalmente appartenenti alla flora spontanea locale, o sicuramente acclimatata;
- passaggi pedonali con pavimentazione permanente;
- arredi urbani per le site, la raccolta rifiuti, la sosta, la segnaletica;
- impianto di irrigazione automatizzata;

5.2 - Le opere di urbanizzazione secondaria

La posizione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria sono definite nei progetti tecnici della Amministrazione secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni P.R.P.

5.3 - Le opere per allacciamento della zona ai pubblici servizi

Ubicazione e le caratteristiche delle opere per allacciare la zona ai pubblici servizi sono definite nel Piano e nei progetti tecnici dell'Amministrazione comunale e degli altri Enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie e le prescrizioni del presente PRP.

5.4 - Forniture e scarichi per esigenze speciali

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.

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

Disoleatori 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 10 maggio 1976, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive.

6 _ MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE

6.1 - Acquisizione delle aree

Le aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed allacciamento saranno acquisite:

- mediante cessione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, per le aree appartenenti a lotti già parzialmente utilizzati secondo le destinazioni di zona;
- mediante cessione bonaria o espropriazione a norma dell'art. 27 Legge 22.10.1971, n. 865 e successive per la generalità delle aree comprese nella delimitazione del PIP;

- mediante imposizione di servitù di passaggio di fognatura, ecc. per pubblica utilità a norma della Legge 25 giugno 1865, n. 2359 e successive, per le aree esterne alla zona D3.

6.2 - Realizzazione delle opere

Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti sono di norma realizzati dal Comune sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle previsioni del Piano. Alcune attrezzature tecnologiche saranno realizzate o completate dagli Enti istituzionalmente competenti, 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 potrà essere sistemata a cura dei concessionari (salvo diverso accordo con il Comune); che in tal caso computeranno i parcheggi realizzati nella loro dotazione pertinente.

Saranno di norma realizzati a cura del Comune i parcheggi adiacenti agli spazi destinati ai servizi pubblici (vedi paragrafo 3.5) e in generale tutti i rimanenti.

6.3 - 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 dal Consorzio di gestione o 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 definito, 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 al Comune di un corrispettivo 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; fin d'ora sono individuati:

- S1 - scuole di addestramento professionale;
- S2 - centro di gestione, con sede delle associazioni di categoria e sindacali, uffici di promozione commerciale e salone di esposizione permanente e a rotazione, ecc.;
- S2 - pronto soccorso sanitario, ambulatorio per le visite mediche; laboratorio di Igiene del lavoro;
- S2 - sede della vigilanza;
- S3 - campi sportivi e fabbricati di servizio;
- R - punto di ritrovo e di ristoro, con bar, eventuale mensa, circolo ricreativo, foresteria ecc;
- T – servizi tecnologici zonali;
- S. A2 –Servizi alle aziende;

7 _ STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE

7.1 - Strumenti di attuazione

Con deliberazione C.C. n. 85 del 3/11/1976 e ss.mm.ii. il Comune di Guspini 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, gli schemi definitivi di convenzione tra questi e il Comune, i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione, la determinazione del corrispettivo di concessione in ragione delle spese di espropriazione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri di gestione. Il regolamento di assegnazione

potrà essere eventualmente adeguato o integrato con semplice deliberazione del Consiglio comunale.

7.2 - Edilizia produttiva di interesse generale

Per agevolare la presenza dell'Operatore di interesse pubblico, Centro artigianato 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 di un quinto. Qualora tale riserva non venisse utilizzata, potrà essere svincolata in occasione dell'ultima tornata di assegnazione di aree e concessa in diritto di superficie per una durata limitata.

7.3 - Regime di assegnazione

L'assegnazione avverrà secondo le previsioni del Regolamento per la concessione di aree e volumi di proprietà comunale in vigore. La concessione decade al cessare dell'utilizzazione secondo la destinazione originaria, a seguito di un riconoscimento dell'Ufficio Tecnico Comunale e di una deliberazione del Consiglio Comunale.

7.4 - Ripartizione dei costi di costruzione 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 ed 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 espropriazione e formazione del P.R.P.;
- 2) in ragione del fronte strada, per le opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature tecnologiche di servizio;
- 3) in ragione della volumetria ammessa, per la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria per degli allacciamenti di zona che secondo il PPA vigente deve rimanere a carico degli assegnatari. Per le aree del comprensorio, soggette all'espropriazione ex art. 27 L. n. 865/1971, tale partecipazione ai costi effettivi di urbanizzazione e sostitutiva ovviamente degli oneri convenzionali

stabiliti a norma della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 art. 3. 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 sub lotti aventi caratteristiche e superficie commisurate alle loro esigenze, tenendo anche conto del livello di densità fondiaria 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 fra Comune e assegnatari

Ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, 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.

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, che costituisce il corrispettivo di cessione o conclusione 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);
- a) 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;
- b) i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché gli eventuali casi di proroga;
- c) 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;
- d) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi;
- e) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) i casi di risoluzione della concessione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;
- g) Il tempo di validità della convenzione;
- h) l'impegno a partecipare al consorzio di gestione, ad osservare il Regolamento e le decisioni degli organi operativi e a partecipare alle spese comuni di gestione.

7.7 - Consorzio di gestione

Il Comune promuoverà la formazione di un Consorzio di gestione cui parteciperanno pariteticamente il Comune stesso e gli artigiani e commercianti assegnatari pro quota. Entro 60 (sessanta) giorni dalla costituzione, il consorzio formerà il regolamento di gestione e nominerà un Consiglio di gestione e un Presidente.



Oggetto della gestione sarà l'esercizio e la manutenzione delle opere di interesse comune, nonché la promozione di rapporti di buon vicinato, del mantenimento delle condizioni igieniche e di sicurezza, il coordinamento delle attività produttive e commerciali, ecc.