

## PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### ZONA D5

– ZONA DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI –

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

	Pagina
art. n. 1 – Campo di applicazione ed oggetto delle presenti Norme	4
art. n. 2 – Elementi costitutivi del Piano	5
2.1 TAV. n. 1 – Cartografia di Inquadramento, scala 1:5.000/1:1.000	5
2.2 TAV. n. 2 – Stralcio Zonizzazione Piano Urbanistico Comunale, scala 1:2.000	5
2.3 TAV. n. 3 – Stralcio cartografia catastale, scala 1:1.000	5
2.4 TAV. n. 4 – Zonizzazione di Piano, scala 1:500	5
2.5 TAV. n. 5 – Schema di lottizzazione, scala 1:500	5
2.6 TAV. n. 6 – Schema planovolumetrico, scala 1:500	5
2.7 TAV. n. 7 – Viabilità di Piano, scala 1:500 / 1:50	5
2.8 TAV. n. 8 – Schema Reti idrica, fognaria, smaltimento delle acque meteoriche e dell'illuminazione pubblica, scala 1:500	5
2.9 Relazione tecnica	5
2.10 Norme Tecniche di Attuazione	5
2.11 Preventivo sommario di spesa	5
2.12 Piano particellare di esproprio	5
art. n. 3 – Funzioni degli elaborati costitutivi il Piano	6
art. n. 4 – Disciplina del territorio	6
4.1 Aree destinate ad insediamenti produttivi (L): superfici destinate all'edificazione	6
4.2 Aree destinate a Verde pubblico, suddivise in due tipologie	6
4.2.1 Spazi per il Verde elementare (VE)	6
4.2.2 Spazi per il Verde attrezzato e naturale (VN)	6
4.3 Aree destinate ad attrezzature suddivise nelle seguenti tipologie	6
4.3.1 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria	6
4.3.2 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria	6
art. n. 5 – Modalità d'intervento ed attuazione degli insediamenti produttivi	6
5.1 UNITÁ MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)	7
5.2 UNITÁ DI INTERVENTO (U.I.)	7
5.3 PROGETTO DI COORDINAMENTO per più U. M. I.	7
5.4 PROGETTO PLANOVOLUMETRICO	7
5.4.1 Configurazione e delimitazione dell'U.I.	7
5.4.2 Schema planivolumetrico della U.I	8
5.4.3 Schema di utilizzazione delle aree libere interne all'area della U.I	8
5.4.4 Schema di utilizzazione interna dei locali	8
5.4.5 Indicazione delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche principali	8
5.4.6 Schemi distributivi delle opere in progetto	8
5.5 Intervento edilizio	8
art. n. 6 – Prescrizioni urbanistiche	8
6.1 Indice di fabbricabilità fondiaria	8
6.2 Rapporto di copertura	8

6.3	Indice di utilizzazione	8
6.4	Altezza massima del fabbricato	8
6.5	Distacchi dai confini	8
6.6	Superficie destinata a parcheggi	9
6.7	Alloggi di servizio	9
6.8	Destinazioni d’uso	9
art. n. 7	– Aree destinate ad insediamenti produttivi	9
art. n. 8	– Zone a verde pubblico	10
8.1	Zone VE	11
8.2	Zone VN	11
art. n. 9	– Zone destinate ad attrezzature	11
art. n. 10	– Zone destinate ad attrezzature	11
art. n. 11	– Intervento edilizio nelle unità edificabili	14
11.1	Edifici produttivi ad uso laboratorio, officina, deposito ecc.	15
11.2	Locali spogliatoio	15
11.3	Locali per servizi amministrativo - commerciali o misti	16
11.4	La progettazione edilizia	16
11.5	Recinzione dei lotti artigianali	16
		17

## articolo n. 1 – Campo di applicazione ed oggetto delle presenti Norme:

Il Comune di Oliena (Nu), si è dotato di Piano Urbanistico Comunale, pianificando la zona D nell'ambito delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27<sup>1</sup> della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e ss. mm. ed ii.; in particolare le norme dei presenti articoli si applicano all'interno della sottozona individuata come D<sub>5</sub> all'interno del PUC, al quale le presenti N.T.A. si conformano, risultando applicabile, in quanto piano sovraordinato, per quanto non espressamente regolamentato dalle presenti prescrizioni.

L'intera area interessata dagli Insediamenti Produttivi si colloca a settentrione dell'abitato, distinguendosi in cinque sottozone: oggetto della presente pianificazione è la sub-zona D<sub>5</sub>, la quale si attesta a Nord della sub-zona D<sub>2</sub> – già pianificata – risultando delimitata, ad Est, dalla Strada Comunale *Sas Teccas* – che la separa dalla zona D<sub>4</sub> – e, ad Ovest, dalla Strada Vicinale *Finicola*.

La presente normativa riferisce in merito agli aspetti urbanistici ed al regime di utilizzazione delle aree di cui alla sub-zona D<sub>5</sub>, avendo come scopo quello di definire modalità e indirizzi urbanistici tali da orientare le progettazioni, promuovendo processi di integrazione delle realtà economiche con il contesto urbano ed ambientale.

## articolo n. 2 – Elementi costitutivi del Piano:

---

<sup>1</sup> art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati, possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.
2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.
3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.
4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.
5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.
6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. (*periodo così sostituito dall'articolo 49, comma 17, della legge n. 449 del 1997*). Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.
7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.
8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Costituiscono parte integrante dell'atto pianificatorio in oggetto i seguenti elaborati:

STATO ATTUALE:

- 2.1 TAV. n. 1 – Cartografia di Inquadramento, scala 1:5.000/1:1.000;
- 2.2 TAV. n. 2 – Stralcio Zonizzazione Piano Urbanistico Comunale, scala 1:2.000;
- 2.3 TAV. n. 3 – Stralcio cartografia catastale, scala 1:1.000;

PROGETTO:

- 2.4 TAV. n. 4 – Zonizzazione di Piano, scala 1:500;
- 2.5 TAV. n. 5 – Schema di lottizzazione, scala 1:500;
- 2.6 TAV. n. 6 – Schema planovolumetrico, scala 1:500;
- 2.7 TAV. n. 7 – Viabilità di Piano, scala 1:500 / 1:50;
- 2.8 TAV. n. 8 – Schema Reti idrica, fognaria, smaltimento delle acque meteoriche e dell'illuminazione pubblica, scala 1:500;
- 2.9 Relazione tecnica;
- 2.10 Norme Tecniche di Attuazione;
- 2.11 Preventivo sommario di spesa;
- 2.12 Piano particellare di esproprio;

### **articolo n. 3 – Funzioni degli elaborati costitutivi il Piano**

Gli elaborati di cui all'art. n. 2 disciplinano le *prescrizioni urbanistiche* gli indirizzi di *progettazione*, ovvero fissano quelle indicazioni urbanistico-edilizie di carattere edificatorio che devono essere considerate in sede di redazione di progetto che abbia per oggetto la realizzazione di un qualsivoglia manufatto all'interno della sub-zona D<sub>5</sub> del P.U.C.; in particolare quanto progettato dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme, adeguandosi alle prescrizioni di cui agli standards in vigore, in considerazione, in particolare, della destinazione d'uso, delle caratteristiche tipologiche e dimensionali.

I contenuti prescrittivi e gli indirizzi di progettazione sono più esplicitamente definiti nelle elaborazioni grafiche allegate, e riguardano sinteticamente i seguenti aspetti:

- a) l'ubicazione delle superfici fondiarie destinate alle attività produttive;
- b) l'ubicazione delle aree da destinare a servizi pubblici d'interesse locale;
- c) la sistemazione delle aree di marginatura in rapporto all'ambiente circostante ed alla viabilità esistente;
- d) l'ubicazione della viabilità di Piano e la dotazione di aree per servizi;
- e) le prescrizioni sulle caratteristiche dimensionali degli edifici;
- f) le prescrizioni sulle tipologie edilizie ammesse;

### **articolo n. 4 – Disciplina del territorio**

L'individuazione delle diverse aree di cui alla sub-zona D<sub>5</sub>, alle quali corrispondono le seguenti prescrizioni urbanistiche e modalità di intervento differenziate, distingue:

- 4.1 **Aree destinate ad insediamenti produttivi (L):** superfici destinate all'edificazione;
- 4.2 **Aree destinate a Verde pubblico,** suddivise in due tipologie:
  - 4.2.1 Spazi per il Verde elementare (VE);
  - 4.2.2 Spazi per il Verde attrezzato e naturale (VN);
- 4.3 **Aree destinate ad attrezzature** suddivise nelle seguenti tipologie:
  - 4.3.1 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria<sup>2</sup>;
  - 4.3.2 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria<sup>3</sup>;

## articolo n. 5 – Modalità d'intervento ed attuazione degli insediamenti produttivi

Le modalità d'intervento ed attuazione degli insediamenti produttivi sono così definite:

### 5.1 UNITÁ MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)

É definita **Unità Minima di Intervento** come la superficie di ogni lotto avente area pari ad almeno 1.000 mq. È ammessa la possibilità di poter accorpare due lotti o più U.M.I. contigue in ragione di particolari necessità edificatorie e/o di utilizzazione comprovato ed autorizzato dal Responsabile dell'Area Tecnica secondo le prescrizioni approvate dall'Amministrazione Comunale in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti in vigore.

### 5.2 UNITÁ DI INTERVENTO (U.I.)

É definita **Unità di Intervento** quella superficie – definita come singola U.M.I. o come accorpamento di più U.M.I. – attraverso la quale viene data attuazione pratica al Piano riguardo il rapporto che dovrà intercorrere tra Assegnatario e Amministrazione Comunale.

### 5.3 PROGETTO DI COORDINAMENTO PER PIÙ U. M. I.

Il **Progetto di Coordinamento** si applica nel caso in cui due o più assegnatari intendano proporre un progetto di assetto urbanistico omogeneo che veda coinvolte due o più unità d'intervento, **U.I.**, contigue, intendendo essi stessi procedere unitariamente ai fini dell'edificazione, dello svolgimento delle attività lavorative, dell'uso degli spazi liberi e/o delle superfici coperte. Il **progetto planovolumetrico** così redatto ed approvato dall'Amministrazione comunale costituirà integrazione e/o variante del planivolumetrico – di cui all'art. n. 2 comma n. 6 – e deve dar conto, oltre a quanto previsto all'art. n. 5 comma 4, di indicazioni come profili, sagome, quote, allineamenti, tecnologie di realizzazione, allacciamenti, etc... riconducibili all'intera area di intervento.

### 5.4 PROGETTO PLANOVOLUMETRICO

---

<sup>2</sup> Comprende le aree destinate alle seguenti opere: a) strade a servizio degli insediamenti, b) percorsi pedonali, c) spazi di sosta e parcheggio pubblico, d) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione, nonché degli impianti generali per il trattamento degli scarichi liquidi e gassosi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

<sup>3</sup> Comprende le aree destinate alle seguenti opere: a) attrezzature amministrative e commerciali, ricreativi, servizi di ristoro, servizi consortili, associativi e di formazione professionale, e in generale, posti al servizio degli impianti produttivi.

Il *Progetto Planovolumetrico*, necessario al fine dell'impiego a fini edificatori della U.I., ha le caratteristiche di un progetto preliminare<sup>4</sup> e deve essere approvato dagli organi tecnici dell'Amministrazione comunale all'atto della stipula della Convenzione tra Comune e Assegnatario.

Il progetto planovolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1:200<sup>5</sup> e dovrà specificare le seguenti indicazioni:

- 5.4.1 configurazione e delimitazione dell'U.I. all'interno della Zona D<sub>5</sub>;
- 5.4.2 schema planivolumetrico della U.I. attestante il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalla viabilità esistente o di progetto nel Piano – in conformità all'art. n. 6 comma 5 – dei manufatti che si intendono edificare, ovvero il rispetto degli allineamenti e degli arretramenti prescritti – di cui al punto 2 comma 6 –;
- 5.4.3 schema di utilizzazione delle aree libere interne all'area della U.I., con l'individuazione delle aree di pertinenza, delle aree destinate a verde e a parcheggi privati destinati ad uso pubblico;
- 5.4.4 schema di utilizzazione interna dei locali comprendente una planimetria per ogni piano utile;
- 5.4.5 indicazione delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche principali;
- 5.4.6 schemi distributivi delle opere in progetto che attestino il pieno rispetto di normativa, regolamenti e disposizioni di settore. In particolare in merito alla prevenzione degli incendi (VVF) e delle condizioni di salute (A.S.L.) ed emanate da ogni altra autorità competente, relativamente alla tipologia di intervento ed alla destinazione d'uso prevista;

## 5.5 INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio di una Concessione Edilizia all'Assegnatario per la realizzazione delle opere previste nel *Progetto Planovolumetrico*. In conformità alla Normativa in vigore, dalla data di rilascio dell'Atto concessorio a costruire, l'Assegnatario si impegna ad iniziare i lavori nei termini fissati nella Convenzione con il Comune e, comunque, entro l'arco massimo di un anno. La loro ultimazione deve avvenire entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione, fatti salvi i casi di opere eseguibili secondo lotti funzionali, cosicché la loro edificazione comporti un periodo maggiore, come dovrà risultare da apposita relazione tecnica esplicativa che, a firma del Tecnico incaricato, l'Assegnatario provvederà ad inoltrare al Comune all'atto della richiesta della concessione e che l'Amministrazione autorizzerà nei termini di legge.

## articolo n. 6 – Prescrizioni urbanistiche

---

<sup>4</sup> Ai sensi degli artt. 18-24 del Regolamento di attuazione della Legge Quadro in materia di Lavori pubblici n. 109/94 emanato con D.P.R. 21 Dicembre 1999, n. 554.

<sup>5</sup> Salvo il caso in cui a richiesta specifica dell'Ufficio Tecnico comunale, si rendesse necessaria, per meglio rappresentare la proposta progettuale, una scala maggiore, come ad esempio nel caso di Progetti di Coordinamento.

Le presenti norme sono redatte in conformità delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di Oliena (Nu), che comunque restano valide per tutto quanto qui non regolato. Per i lotti individuati dall'elaborato di cui al punto n. 2.4 valgono le seguenti prescrizioni:

- 6.1 **Indice di fabbricabilità fondiaria**,  $I_f = 2,00$  mc/mq, in conformità all'It di zona fissato in 1,5 mc/mq;
- 6.2 **Rapporto di copertura**. Rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto pari a 0,40;
- 6.3 **Indice di utilizzazione**. Rapporto tra l'area di calpestio lorda costituita – anche su diversi piani – e l'area del lotto, non dovrà essere superiore al valore di 0,60;
- 6.4 **Altezza massima** del fabbricato **H** dovrà essere pari a 8,00 m;
- 6.5 **Distacchi dai confini**, ogni fabbricato dovrà sorgere rispettando un distacco dal confine del lotto almeno pari all'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a 6,00 m. Il fabbricato dovrà tenersi ad una distanza almeno pari a 10,00 m dal ciglio stradale<sup>6</sup> e deve, comunque, essere rispettato quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404. Salvo quanto diversamente autorizzato a seguito di apposito Progetto di Coordinamento<sup>7</sup>, è espressamente vietata la costruzione in aderenza degli edifici destinati alle attività produttive. E' consentita la realizzazione di alloggi di servizio, ubicati anche in aderenza e a cerniera e a pilotis tra fabbricati per attività produttive. E' pure consentita la costruzione sul confine (in aderenza) delle botteghe artigiane che non comportino la lavorazione ed il deposito di materiali combustibili;
- 6.6 **Superficie destinata a parcheggi**, all'interno delle singole U.I. dovrà essere destinata a parcheggi una superficie determinata in misura proporzionale alla volumetria edificata nella misura di 1,00 mq per ogni 10,00 mc edificati;
- 6.7 **Alloggi di servizio**, è consentito realizzare alloggi di servizio (casa custode, foresteria, ecc.) commisurati in rispetto all'art. n. 7 comma 4 delle norme N.T.A.;
- 6.8 **Destinazioni d'uso**, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) artigianato di servizio;
  - b) artigianato produttivo;
  - c) attività industriali;
  - d) attività commerciali al dettaglio;
  - e) attività commerciali complementari;
  - f) pubblici esercizi;
  - g) attività commerciali all'ingrosso;

---

<sup>6</sup> Così come definito dall'art. n. 2 del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, ovvero in considerazione della categoria stradale attigua.

<sup>7</sup> Si veda a tale proposito l'art. 5 comma 3, delle presenti norme.

- h) attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani;
- i) attrezzature culturali;
- j) parcheggi attrezzati di uso pubblico;
- k) distributori di carburante;
- l) uffici e sedi direzionali pubbliche e/o private;
- m) servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato;
- n) abitazioni destinate alla guardiania e custodia.

#### **articolo n. 7 – Aree destinate ad insediamenti produttivi (Le)**

- 7.1 E' consentita la realizzazione di nuovi insediamenti le cui destinazioni d'uso siano compatibili con quelle previste dall'art. 6 comma 8.
- 7.2 L'accesso ai lotti, ovvero alle U.I., avviene unicamente dalla viabilità di Piano che struttura l'intera area oggetto d'intervento.
- 7.3 Nei lotti di cui al presente articolo, per ottenere la concessione edilizia il progetto di nuova costruzione deve prevedere:
  - 7.3.1 Le verifiche della qualità ambientale conseguibile all'intervento edificatorio ovvero all'avvio delle attività di cui all'insediamento produttivo devono riferirsi allo stato dell'insediamento prima e dopo l'intervento, fornendo ampia descrizione di esso, in relazione all'ambiente fisico, dimostrando adeguatamente il rispetto degli indicatori ambientali ai termini di legge, con particolare riguardo alle forme di salvaguardia di suolo e sottosuolo, alla presenza di falde e/O sorgenti acquifere, nonché all'esistenza ed anche solo alla verifica di opportunità di installare uno o più impianti di depurazione e trattamento, agli scarichi ed agli allacci alla rete fognaria, alle forme di inquinamento acustico ed atmosferico, con riguardo ad eventuali emissioni, non ultime quelle gassose, specificando fra le possibili misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente, quelle ritenute più opportune, chiarendo anche per esse i termini di impatto prodotto;
  - 7.3.2 La cura e la sistemazione generale delle aree scovre dall'edificazione, interne alle U.I., di cui al punto 5 comma 2 delle presenti norme di attuazione, sottoscrivendo a tale scopo un apposito atto unilaterale d'obbligo.
- 7.4 E' in ogni caso vietata la costruzione di edifici per abitazione. E' ammesso che, nell'ambito del volume previsto per ciascun lotto – ovvero U.I. – vengano ricavati dei locali necessariamente e solo a fini di servizio, ad uso abitativo, per guardianaggio, nel rapporto massimo tra superficie destinata a residenza e superficie destinata ad attività produttive  $r/p = 1/5$  e nella misura massima di un'abitazione unifamiliare (120 mq. V.p.p. max) per U.I..
- 7.5 Gli interventi edilizi nei lotti in oggetto verranno attuati secondo gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi specificati nelle presenti norme, secondo quanto riporta l'art. n. 6 delle N.T.A.

## articolo n. 8 – Zone a verde pubblico:

Il verde all'interno dell' area del P.I.P. assume particolare rilievo sia nell'organizzazione degli spazi interni all' area, che per il suo inserimento paesaggistico; il verde è organizzato secondo due distinte zone (VE e VN) che hanno diversa funzione e diverso impianto colturale.

8.1 **Zone VE**, Verde Elementare. Sono costituite dalle fasce di verde lungo le strade e dal verde di arredo dei parcheggi pubblici; in tali aree devono essere messe a dimora essenze erbacee resistenti di facile accrescimento e di economica gestione. Dovranno, altresì, essere attrezzate con filari di alberi di alto fusto di essenze locali, distanziati gli uni dagli altri di un massimo di 3,00 m; lungo tali fasce non dovrà essere edificato alcun manufatto, né precario, né permanente ad eccezione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, e dei volumi tecnici delle reti tecnologiche.

8.2 **Zone VN**, Verde Naturale ed attrezzato. Sono aree pubbliche che, per la collocazione territoriale particolarmente strategica (parte sommitale della collina e lungo la fascia di rispetto della Strada Comunale *Sas Teccas* così come determinata dal P.U.C.), devono essere adibite e progettate come luoghi di incontro, riposo, ricreazione e svago, gioco, attività spontanee e per il tempo libero, comprese quelle sportive con piccole attrezzature pubbliche. È fatto divieto di costruire manufatti edilizi permanenti o precari. Fanno eccezione piccoli manufatti a carattere temporaneo, di ridotto impatto secondo le specifiche che l'Amministrazione Comunale stabilisce in relazione alle caratteristiche del luogo, nonché di limitata occupazione nello spazio e nel tempo. La sistemazione delle aree deve prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 50% dell'area complessiva. Le essenze arboree da utilizzare devono essere preferibilmente quelle autoctone.

Il progetto complessivo degli interventi per la realizzazione della zona VN dovrà essere realizzato dall' Amministrazione Comunale e dovrà comunque specificare la consistenza, il tipo e/o la specie delle essenze vegetali, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e delle superfici pavimentate, le caratteristiche degli elementi di arredo urbano da utilizzare, le caratteristiche tipologiche e tecnologiche e per il tempo libero delle strutture di carattere temporaneo si ritenesse opportuno installare.

## Articolo n. 9 – Zone destinate ad attrezzature

### Superfici per opere di urbanizzazione primaria

9.1 Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art. 4, comma 1, della legge 29.09.1964, n. 847 e ss. mm. ii., comprendenti:

9.1.1 strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;

9.1.2 spazi di sosta o di parcheggio;

- 9.1.3 rete idrica;
- 9.1.4 rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- 9.1.5 pubblica illuminazione;
- 9.1.6 spazi di verde attrezzato;
- 9.1.7 oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.
- 9.2 La viabilità di progetto si articola in una rete viaria che, partendo dalla Strada Comunale *Sas Teccas*<sup>8</sup>, struttura l'area pianificata, percorrendola trasversalmente sino a ricongiungersi alla Strada Vicinale *Finicola*.
- La rete viaria di Piano, rappresentata nella Tavola n. 7 – Viabilità e Sezioni stradali di cui all'art. n. 2 comma 7 delle N.T.A., è caratterizzata da una larghezza totale della carreggiata fissata in 8,00 m, cui si aggiunge una fascia destinata a marciapiede di larghezza pari a 1,00 m per lato.
- La realizzazione dei nuovi assi stradali, riportati sulle tavole di Piano, e dei relativi raccordi con la viabilità esistente e di progetto, è demandata ad un intervento coordinato con gli Enti cointeressati.
- 9.3 L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria sono definite nei progetti tecnici delle Amministrazioni e dei concessionari, secondo le indicazioni delle planimetrie dedicate a ciascuna rete, illustrate dall'art. n. 2 commi nn. 7 e 8 allegate alle presenti norme e secondo gli ulteriori criteri di seguito dettagliati.
- La viabilità di progetto deve essere realizzata in rispetto di quanto disposto dalla progettazione esecutiva elaborata in conformità della eventuale normativa sovraordinata.
- Per il dimensionamento delle sovrastrutture, in assenza di un riferimento plausibile ai metodi razionali, si deve fare ricorso al "Catalogo delle pavimentazioni stradali" pubblicato dal CNR nel B.D. n.178 del 18/09/1995.
- Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sotto-servizi predisposti per le canalizzazioni degli impianti; tali sotto servizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali; saranno di norma realizzati a cura dell'Amministrazione comunale i parcheggi adiacenti le superfici destinate alle opere pubbliche.
- 9.4 Le opere di urbanizzazione primaria e gli allacci sono di norma realizzati dal Comune sulla base di progetti esecutivi predisposti in conformità alle previsioni del presente P.I.P.<sup>9</sup>. Quelle attrezzature tecnologiche che devono realizzarsi a carico di enti istituzionalmente competenti, devono predisporre sulla base di progetti redatti in conformità al presente Piano ed alle precisazioni contenute nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione predisposti dal Comune.

In particolare:

---

<sup>8</sup> Per la quale il P.U.C. prevede un ampliamento ed una fascia di rispetto di ampiezza pari a 20,00 m.

<sup>9</sup> Tavv. nn. 8, 9, 10 e 11 descritte dall'art. n. 2 delle N.T.A.

- 9.4.1 La rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'illuminazione pubblica, indicata nella Tavola n. 8, deve esecutivamente dislocarsi secondo le planimetrie del Piano Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a seguito delle pratiche espropriative; tale rete ha le seguenti caratteristiche:
- a) ubicazione nel sottosuolo della viabilità ad una profondità di 0,90 m per le linee a bassa tensione (bt) e ad una profondità di 1,50 m per le linee a media tensione (MT), salvo diversa specifica dettata dagli enti competenti in materia;
  - b) le cabine di trasformazione a media tensione/bassa tensione (MT/bt) devono ubicarsi tenendo conto della potenza media richiesta dalle attività da insediare e secondo le specifiche indicate dagli enti competenti in materia di erogazione del servizio;
- 9.4.2 La rete di distribuzione dell'acqua potabile corre lungo il reticolo della viabilità carrabile; è indicata nella Tavola n. 9 – Rete idrica e le sue caratteristiche sono le seguenti:
- a) profondità di posa circa pari a 1,50 m;
  - b) tubazioni in ghisa sferoidale per esercizio fino a 25 atmosfere;
- 9.4.3 La rete fognaria procede lungo il reticolo della viabilità carrabile, proseguendo per un breve tratto lungo la linea di confine di alcuni lotti, così come risulta indicato nella Tavola n. 10 – Rete fognaria; le sue caratteristiche sono le seguenti:
- a) profondità del piano di posa almeno pari a 1,50 m;
  - b) allacciamenti privati con interposizione di sifone intercettatore ispezionabile ed areato ubicato fuori della sede asfaltata;
  - c) pendenza minima del 5 per mille;
  - d) conduttore in grès ceramico; per le sezioni maggiori, eventuali tubi in cemento ovoidale con semitubo inferiore sempre in grès ceramico;
  - e) pozzetti di ispezione situati ad una distanza non superiore a 40,00/50,00 m;
  - f) pozzetti di allaccio da collocare in funzione del posizionamento dei singoli impianti;
  - g) disoliatori o altri dispositivi di depurazione richiesti dalle singole lavorazioni ai sensi delle leggi vigenti, saranno eseguiti a cura e spese delle aziende prima dell'immissione nella rete comunale nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti.
- 9.4.4 La rete di illuminazione pubblica corre lungo il reticolo della viabilità carrabile e pedonale, è indicata nella Tavola n. 8 ed ha le seguenti caratteristiche:
- a) livelli di illuminazione almeno pari a 8 lux, sufficiente a garantire gli standards di sicurezza per una strada con una circolazione di media intensità di traffico;

- b) disposizione su pali arretrati di circa 1,00/1,50 m dal limite della carreggiata;
- c) disposizione particolare nei parcheggi, nel verde pubblico, svincoli e corrispondente alla loro caratterizzazione;
- d) integrazione in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti pedonali con illuminazione supplementare di colore giallo;

9.4.5 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 soltanto 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.

## articolo n. 10 – Zone destinate ad attrezzature

### Superfici per opere di urbanizzazione secondaria

- 10.1 Nella zona US, destinata ad attrezzature d'interesse generale e servizi pubblici, sono consentite solo nuove costruzioni ed interventi sull'esistente in conformità alla destinazione pubblica e l'uso pubblico di essa. Vi possono, in generale, essere ubicate le opere d'urbanizzazione secondaria, definite all'art. 4, comma 2, della legge 20.09.1964. n. 847 (comma aggiunto dall'art. 44 della legge 865/71). In particolare, in conformità alla destinazione d'area, vi si prevede la localizzazione delle seguenti attrezzature ed opere d'urbanizzazione secondaria:
- a) Centri collettivi connessi con le attività produttive;
  - b) Sportello unico per le imprese;
  - c) Attrezzature socioculturali;
  - d) "Office" per informazioni turistiche e unità introduttiva per le culture materiali locali;
  - e) Attrezzature sanitarie e pronto soccorso;
  - f) Altri servizi d'interesse pubblico;
  - g) "Work shopping" dei prodotti locali;
  - h) Locale per sportello bancario e/o postale;
  - i) Locale punto ristoro;
- 10.2 Deve essere redatto un progetto di coordinamento a cura dell'Amministrazione Comunale, che riguardi la totalità degli interventi previsti, eventualmente anche con esecuzione differita per lotti e li coordini sotto il profilo planovolumetrico.
- 10.3 I progetti delle opere d'urbanizzazione secondaria previste dal Piano, devono essere redatti nell'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti.
- 10.4 Le opere pubbliche e le attrezzature d'interesse generale possono essere realizzate sia ad opera del Comune, sia di enti, cooperative o società pubbliche e private, nonché di privati, nel rispetto delle convenzioni approvate dal Consiglio Comunale e dei progetti redatti in conformità alle esigenze espresse

dall'Amministrazione Comunale. Nel caso sia il Comune a realizzare dette opere, per la parte relativa alle attrezzature di interesse generale, queste possono essere cedute per un periodo massimo di 25 anni a concessionari i quali manifestino la sussistenza dei requisiti per procedere alla gestione delle attrezzature e dei locali, rispettandone i fini comunitari e sociali. Nel caso siano enti, cooperative o società anche di privati a realizzare dette attrezzature, l'atto convenzionale stabilisce l'uso dei locali destinati ai pubblici e privati servizi.

## **articolo n. 11 – Intervento edilizio nelle unità edificabili**

### **11.1 Edifici produttivi ad uso laboratorio, officina, deposito ecc.**

11.1.1 Questi edifici devono essere realizzati con rispetto degli allineamenti prescritti nella Tavola n. 6 – Schema planovolumetrico (tolleranza  $\pm 20$  cm).

11.1.2 I muri laterali del fabbricato, salvo i casi in cui sia ammessa l'edificazione in aderenza, devono essere costruiti ad una distanza comunque non inferiore a 6,00 m dallo stesso; 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 a 12,00 m (ovvero uguale o superiore all'altezza del fabbricato più alto).

11.1.3 Le finestre di cui all'art. n. 11 comma 2 devono essere fisse per distanze inferiori a 6,00 m dal confine. Nei muri perimetrali costruiti a confine o a distanza inferiore a 0,50 m è consentita, ove prevista da un progetto di coordinamento di cui all'art. n. 5 comma 3 delle presenti norme, la realizzazione di superfici in vetro-cemento per la presa di luce. Dette superfici non potranno superare 1/3 della superficie esterna sul lato interessato.

11.1.4 In tutti gli edifici produttivi l'illuminazione interna con luce naturale e i ricambi d'aria saranno garantite dall'uso di strutture a shed.

11.1.5 Edifici industriali 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 1,50 m oltre la quota massimo dell'edificio sul lato di aderenza.

11.1.6 Tutti gli ambienti destinati ad attività lavorative dovranno soddisfare i requisiti stabiliti dalle autorità competenti in materia ed essere dotati dei dispositivi previsti dalle vigenti norme antinfortunistiche e per la salute nel luogo di lavoro.

11.2 **Locali spogliatoio.** I locali spogliatoio dovranno avere dimensioni adeguate per ospitare tutti gli addetti alla lavorazione e consentire il deposito degli indumenti e degli effetti personali.

11.2.1 Per ogni addetto non amministrativo si devono considerare non meno di 2,00 mq di spogliatoio e nel locale dovrà essere garantito un adeguato ricambio d'aria ed una buona illuminazione. A tale scopo le parti finestate non potranno essere inferiori ad 1/4 della superficie di pavimento del locale.

- 11.3 **Locali per servizi amministrativo - commerciali o misti.** Possono essere realizzati locali o edifici per servizi amministrativo–commerciali, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche edilizie previste nelle presenti norme.
- 11.4 **La progettazione edilizia.** La progettazione edilizia é coordinata dalla predeterminazione delle seguenti scelte di tecnologie e materiali:
- 11.4.1 Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulare proposta dal CNR- UNI. con i seguenti valori minimi:
    - a) locali per uffici, laboratori, ecc. – 3,00 m;
    - b) locali abitabili in generale – 3,00 m;
    - c) locali non abitabili – 2,40 m;
    - d) locali pubblici o di uso pubblico – 3,60 m;
  - 11.4.2 I locali abitabili posti al piano terreno devono essere adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua nelle murature, sia con la sopraelevazione del pavimento rispetto al piano di campagna di almeno 0,40 m, ottenute mediante solaio portante su intercapedine aerata o rilevato in pietrame assestato con cunicoli di aerazione perimetrali e trasversali.
  - 11.4.3 Le pareti costruite con materiali porosi, quali i laterizi, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, si devono proteggere dalla pioggia di stravento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, ecc..
  - 11.4.4 Le forme, i materiali ed i colori dovranno essere omogenei all'interno di ogni U.I..
  - 11.4.5 Le strutture di copertura dei fabbricati possono essere piane o inclinate realizzate con falde aventi pendenza omogenea almeno pari al 30% nel caso di manto di copertura in elementi laterizi e muniti di canali di gronda collegati a pozzo perdente o alla rete di smaltimento delle acque meteoriche o a cisterne idonee per la conservazione dell'acqua non potabile.
  - 11.4.6 Gli uffici e i laboratori, nonché i locali di uso pubblico, possono dotati di impianto di riscaldamento fisso comunque conforme alla normativa vigente in materia.
  - 11.4.7 Le pareti esterne avranno caratteristiche che non consentano una dispersione termica superiore alle prescrizioni vigenti (ovvero in particolare: Legge n. 373/1976, D.P.G.R. n. 1052/1977, D.P.G.R. n. 59/1978).
- 11.5 **Recinzione dei lotti artigianali.** Le recinzioni, la cui altezza massima non potrà superare i 3,00 m verso le aree pubbliche saranno di norma in muratura piena, intonacati o rifiniti a faccia a vista per 1,50 m di altezza massima e con aperture a giorno per ulteriori 1,50 m di altezza massima così come riportato nella Tavola n. 7 – Viabilità e Sezioni stradali.

- 11.5.1 Sui lati comuni è ammessa la recinzione con strutture modulari tipo Orsogrill o muro intonacato o a faccia a vista sempre per un' altezza massima pari a 3,00 m.
- 11.5.2 Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere uniformi all'interno di ogni unità di intervento.
- 11.5.3 Sul fronte di accesso lo spazio tra la recinzione ed il fabbricato sarà destinato a parcheggio privato alberato con esclusione di deposito permanente di materiali ed attrezzature.