

ALLEGATO ALLA DELIB. DEL  
n. 35 del 9/4/08  
IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA  
PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTI  
GIANALI, COMMERCIALI.

NORME DI ATTUAZIONE

Modificate con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 35 del 9/4/08

TITOLO I NORME GENERALI



ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI PIANO REGOLATORE GENERALE

Le presenti norme tecniche d'attuazione integrano per il Comprensorio, oggetto del Piano Particolareggiato, quelle del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio.

Per quanto non è specificato nelle seguenti norme, valgono le norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si attua, nell'arco di tempo della sua validità, in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi che saranno disposti dall'Amministrazione Comunale.

Ogni intervento nel Comprensorio soggetto al Piano Particolareggiato dovrà essere effettuato nell'ambito degli isolati, che comprendono i diversi lotti, in cui il Comprensorio stesso è suddiviso.

Per le quote di partecipazione alle urbanizzazioni primarie e secondarie, per le cessioni di terreni per strade, verde e servizi si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge.

ART. 3 - NORMATIVA DEGLI INSEDIAMENTI

Potranno essere localizzati nel Comprensorio, insediamenti per impianti produttivi di carattere industriale (piccole e medie industrie), artigianali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, commerciali (a prevalenza non alimentari), tra i quali commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili, a servizio delle attività.

Nelle zone "Servizi generali e verde attrezzato" troveranno insediamento solo particolari servizi pubblici quali, Scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi

culturali, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco verde, attrezzature di interesse comune, religiose, amministrative per pubblici servizi (Uffici PT, protezione civile, ecc.), assistenziali sanitarie.

Sia negli isolati dei lotti che nelle zone dei servizi generali e del verde attrezzato non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza.

ART. 4 - LOTTI COMPRESI NEL PIANO DI ZONA AI SENSI DELL'ART. 27  
LEGGE 22.10.1971 N. 865

Nell'ambito del Piano Particolareggiato sono compresi lotti destinati allo stesso tipo di insediamenti produttivi (PIP) formato dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.

**Il presente articolo trova applicazione per le aree già attuate ovvero per quelle già assegnate e per quelle già acquisite al patrimonio Comunale ed ancora da assegnare e per quelle che eventualmente si rendessero libere per decadenze o rinunce.**

I lotti sopradetti verranno ceduti, in proprietà o con diritto di superficie, a privati, cooperative singole o associate di artigiani, enti pubblici o aziende a partecipazione statale o regionale, ai sensi delle prescrizioni contenute nel sopracitato art. 27/865.

All'atto di cessione della proprietà dell'area dovrà stipularsi, tra l'Amministrazione comunale e **l'acquirente, una apposita Convenzione ai sensi del sopracitato art. 35 della legge 865/1971 con succ. modificazioni ed integrazioni.**

La superficie dei lotti ceduti alle imprese e alle aziende come sopra definite, sarà commisurata alle loro esigenze attuali o relative ad un programma di immediata attuazione i cui termini dovranno essere riportati nelle sopradette convenzioni.

ART. 5 - CONTENUTI PARTICOLARI DELLE CONVENZIONI



Le convenzioni, di cui al precedente art. 4, oltre le norme e le indicazioni previste nel sopracitato artt. 27 e 35 della legge 865/1971 **e a quanto stabilito nello specifico regolamento per l'assegnazione delle aree P.I.P.**, dovranno altresì contenere:

a) i tipi dei materiali da impiegarsi per la costruzione e le rifiniture dei fabbricati; i tipi e le caratteristiche degli impianti ed affissi aventi scopo pubblicitario;

b) l'obbligo dell'assegnatario del lotto, che necessita di allacciamenti di acqua industriale o potabile, di gas, di olio combustibile, di energia elettrica, di fognatura, di strade, di nastri trasportatori, di linea telefonica, e di qualunque altro tipo di infrastruttura e di comunicazione, di sottoporre la relativa richiesta alla preventiva approvazione dell'Amministrazione comunale, che la concederà secondo le modalità stabilite nella convenzione ed in conformità alle indicazioni contenute **nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.**

c) il diritto dell'Amministrazione comunale a far passare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ogni lotto, o lungo i confini di questo, condutture per acquedotti, fognature, elettrodotti, oleodotti, cavidotti per reti telefoniche, senza che ciò dia diritto al possessore del lotto ad indennità alcuna.

ART. 6 - LOTTI INCLUSI IN COMPARTI EDIFICATORI

Le aree, individuate nelle planimetrie tav n. 4 e 5 coi riferimenti CP1 e CP" e racchiuse da perimetro colorato in rosso, identificate

rispettivamente dai lotti catastali:

- 1) CP1: foglio 25, mappali 453, 452, 451, 461, 460, 459, 470, 471, 472, 541, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 550, 140 (parte), 480 (parte), 481 (parte).

2) CP2: foglio 25, mappali 401, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, sono costituite in comparto edificatorio.

I proprietari delle aree comprese in tali comparti, debbono, per ottenere le concessioni edilizie, presentare al comune per l'approvazione preventiva la individuazione planimetrica dei lotti edificabili, mediante accorpamento e ripartizione dei lotti catastali compresi nella superficie del comparto.

La individuazione dei lotti edificabili deve rispettare le destinazioni d'uso degli spazi compresi nel comparto indicate nel Piano Particolareggiato, come in particolare risulta dalle planimetrie allegate tav. 4 e tav. n. 5.

I proprietari delle aree comprese nel comparto dovranno contribuire, ognuno per le rispettive quote, agli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28.1.1977 n. 10.

**Sono ammesse varianti alla zonizzazione prevista nel Piano per i comparti, su proposta di tutti gli aventi titolo nel Comparto.**

#### ART. 7 - PROGETTI

I progetti per gli insediamenti nei lotti industriali, artigianali e mercantili dovranno contenere, oltre agli schemi planivolumetrici esecutivi e le tipologie edilizie prescritte dal vigente Regolamento Edilizio comunale, i progetti esecutivi di tutte le opere di impianto e di sistemazione degli stabilimenti, compresi quelli relativi alle opere di recinzione e di sistemazione a verde del lotto, e alle aree di parcheggio.

Dovranno essere indicati, in apposite relazioni, i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi industriali, ed il numero degli addetti.

ART. 8 - NORME DI SICUREZZA ED IGIENICHE



Le misure specifiche che gli stabilimenti industriali, artigianali ed altri dovranno osservare, per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, etc provochino modificazioni dei luoghi, danni e fastidi, dovranno essere conformi, oltre che alle norme del Regolamento Edilizio comunale e delle leggi vigenti, alle prescrizioni del Regolamento in materia del Consorzio dell'area di Sviluppo Industriale di Cagliari.

Nei lotti edificabili adiacenti il Mattatoio comunale e gli eventuali insediamenti similari, e comunque in un raggio di 150 mt da questi, sono vietati stabilimenti con produzioni inquinanti o comunque nocive all'igiene dei sopradetti.

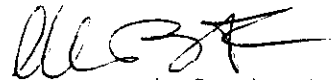
**Tutti gli interventi dovranno essere corredati da un progetto acustico redatto conformemente al DPCM 05/12/1997 e DPR 447/95 e nel rispetto de limiti di immissione ed emissioni sonore per zone di classe V così come definite dal DPCM 05/12/1997.**

TITOLO II - NORME SPECIFICHE

ART. 9 - LOTTI PER INSEDIAMENTI

Nei lotti debbono essere osservate le seguenti norme per l'edificazione:

- a) sono consentite solo costruzioni relative a insediamenti industriali, artigianali, mercantili, e per depositi di merci e prodotti, con esclusione dei fabbricati residenziali salvo quanto indicato nell'art. 3 delle presenti norme.
- b) il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà superare il 40%
- c) l'indice di utilizzazione edilizia non dovrà essere superiore a 0,8 mq/mq, intendendosi questo rapporto quale quello della superficie dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto



- d) i distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a mt. 15.00 nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o Comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui all'Art. 19 della L. 06/08/1967 n. 765;
- e) i distacchi dai confini sui lotti non devono essere inferiori a mt 5;
- f) qualora il rispetto della distanza di m 15.00 impedisca lo sfruttamento dell'indice di copertura di cui alla precedente lettera b), tale da compromettere la funzionalità del lotto, la distanza del corpo di fabbrica dal filo stradale può essere ridotta in deroga, al valore strettamente necessario per garantire il rispetto di tale indice fino ad un minimo di m 5.00. Qualora il lotto confini con la fascia di rispetto la distanza del corpo di fabbrica da questo confine può essere ridotto a zero a condizione che la proprietà della fascia di rispetto prossimo al lotto edificabile sia di proprietà della stessa Ditta e a condizione che la distanza dal limite di proprietà sia di m 5.00 (Delibera C.C. n° 64 del 01/06/2000)".
- g) La superficie minima del lotto deve essere di 1000 mq;
- h) è assentibile il frazionamento dei lotti previsti nel presente Piano, in lotti di dimensioni maggiori di 1000 mq, previo solo parere delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia, purchè il frazionamento o la modifica della conformazione non pregiudichi la funzionalità dei lotti derivati, tali da dover usufruire anche della deroga di cui alla lettera d) precedente in ordine al distacco del fabbricato dal filo strada.
- i) può essere assentita l'edificabilità autonoma dei lotti di dimensioni inferiori a 1000 mq, nel rispetto delle distanze dai confini, qualora trattasi di lotti interclusi o reliquati purchè previsti nel presente Piano.
- l) Il frazionamento dei lotti in sub-lotti di dimensioni inferiori a 1000 mq, può essere assentito purchè su proposta planivolumetrica estesa all'intero lotto previsto dal Piano, purchè non vengano realizzate partizioni interne con recinzioni tra sub-lotti e purchè tale deroga non pregiudichi

la funzionalità del lotto in modo artificioso al fine di poter usufruire anche delle deroghe di cui al punto d) in ordine al distacco dal filo strada;

m) Sono vietate costruzioni in aderenza sul confine, **salvo i casi in cui non siano possibili soluzioni tecniche alternative.**

n) All'interno del lotto devono essere previste aree di parcheggio:

- Per le manovre e lo stazionamento di tutti gli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva;

- Private per il personale addetto, nella misura minima di 1 mq per ogni 8 mq di superficie edificata (pavimento);

- Private per visitatori, nel caso di insediamento mercantile, nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata.

**Qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggi, in funzione dell'attività prevista, le superfici che verranno realizzate nella parte interrata o sul solaio di copertura, non verranno computate ai fini del calcolo del coefficiente complessivo di utilizzazione. In tal caso dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione, debitamente registrato e trascritto.**

o) La superficie del lotto non coperta da fabbricati e impianti, o non destinata a parcheggio o a percorsi di accesso, sarà integralmente sistemata a verde;

p) Le recinzioni sui fronti stradali saranno del tipo "a vista", fatte salve le eccezioni relative alla particolare natura dell'insediamento industriale, previste da disposizioni di legge.

q) Le recinzioni fra lotto e lotto potranno essere realizzate con muratura continua. Qualora le recinzioni sopradette o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di biforcazioni o diramazioni, i distacchi minimi su strada potranno essere aumentati. Di norma le alberature devono essere arretrate di mt. 20.00 dagli incroci.



r) Per tutte le attività commerciali, bar ristorazione, tavola calda ecct., le superfici da destinare a parcheggi saranno determinate con riferimento alle tabelle del DGR n. 55/108 del 2000 con la differenza che sulla parte non alimentare le superfici da destinare a parcheggio saranno:

**NON ALIMENTARI**

**ALIMENTARI**

<p>SP <math>\geq</math> 2SV e PA <math>\geq</math> 0,10 SV con SP= Superficie a parcheggio SV = Superficie di Vendita PA = Posti Auto</p>	<p>SP <math>\geq</math> 3SV e PA <math>\geq</math> 0,12 SV</p>
---	--

**ART. 10 - S2 E S3 SERVIZI GENERALI E VERDE ATTREZZATO**

a) Sono consentite solo costruzioni riservate a quei particolari servizi specificati nel Comma 2° del precedente art. 3. La superficie non edificata o non impegnata da impianti relativi ai sopradetti servizi sarà utilizzata a "spazio verde comune".

b) L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è prescritto in 2 mc/mq per le S2 e 0,3 mc/mq per le S3.

c) Per i distacchi valgono le prescrizioni del comma d) del precedente art. 9.

d) Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui **all'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122 e successive modificazioni.**

Ai parcheggi per il pubblico e gli utenti delle attrezzature deve essere riservata una superficie minima pari al 10% della superficie totale, **salvo diverse e più restrittive normative tecniche applicabili per il caso di specie.**

e) Per quanto riguarda le recinzioni e alberature valgono le prescrizioni **delle lettere p) e q)** del precedente art. 9.

f) Nelle aree S, in mancanza dell'intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale, possono essere assentiti interventi privati nel rispetto dell'art. 26 delle Norme del Piano Regolatore Generale e degli altri atti regolamentari al tempo vigenti per le concessioni e l'utilizzo delle aree pubbliche o con destinazione d'uso di interesse pubblico con vincolo preordinato all'esproprio e non.

ART. 11 - ACQUE DI RIFIUTO E TRATTAMENTO FUMI

Le acque di rifiuto debbono essere raccolte in una rete distinta da quella pluviale e saranno convogliate in apposito impianto di trattamento. Le acque di rifiuto usate per procedimenti industriali debbono, prima di confluire nella rete, subire un pretrattamento conforme alle prescrizioni della legge 10.5.1976, n. 319 e sue modifiche e regolamenti di attuazione.

Tutte le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito le emissioni di fumi gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art. 20 della legge 13.7.1966, n. 615.

ART. 12 - LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI

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

Per ogni addetto non amministrativo si debbono riservare non meno di 2 mq di spogliatoio. Il locale dello spogliatoio dovrà, **prioritariamente**, avere garantito un adeguato ricambio d'aria e una buona illuminazione, con pareti finestrate non inferiori a 1/10 della superficie di pavimento, **salvo nella sola ipotesi di una fattibile attuazione, garantibile con prescrizioni di impianto di condizionamento, progettato per un numero di ricambi d'aria non inferiore ai 5-6/h.**

I locali dei servizi igienici debbono essere dimensionati in maniera da contenere almeno una unità igienica, composta da 1 vaso WC, 1 lavabo e 1 doccia, ogni 10 addetti.

I locali debbono essere aerati direttamente dall'esterno oppure possedere impianti a circolazione forzata d'aria, del tipo regolarmente collaudati e vidimati dalle competenti Autorità dello Stato.

#### ART. 13 - ALTEZZE INTERNE DEI FABBRICATI

Le altezze nette interne minime dei fabbricati dovranno avere i seguenti valori:

- locali per laboratori, officine, ecc.: mt 3,00
- locali abitabili in genere **e uffici**: mt 2,70
- **disimpegni**: mt 2,40
- locali igienici e spogliatoi: mt 2,40
- locali pubblici o di uso pubblico: mt 3,50

**L'altezza interna dei fabbricati dovrà essere ampiamente giustificata negli elaborati del progetto esecutivo dell'intervento.**

#### ART. 14 - FASCE VERDI DI RISPETTO - H -

Tali aree costituiscono destinazione di zona "H", secondo la classificazione dell'art. 3 del **D.A. 20/12/1983 n. 2266/u (Decreto Floris)**. Esse sono formate dalle fasce latitanti alle arterie stradali, esistenti e di progetto, facenti parte della rete infrastrutturale del Comprensorio soggetto al piano Particolareggiato riportate nelle allegate planimetrie.

Esse hanno le profondità, misurate a partire dal ciglio della strada, riportate nelle sopradette planimetrie.

In esse è vietata l'installazione di qualsiasi opera o manufatto per impianti fissi o mobili, quali edicole, ecc.



E' comunque permessa la sistemazione a verde, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada, o a parcheggio, oltre gli standard previsti all'interno dei lotti di cui al precedente art. 10.

ART. 15 - INSEDIAMENTI ESISTENTI

Nei lotti degli insediamenti esistenti (preesistenti alla data di approvazione del Piano Particolareggiato del 09/03/1982) sono consentiti interventi di ampliamento, ristrutturazione e risanamento, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti articoli.

Solamente al fine di migliorare le condizioni igieniche e di lavoro dei dipendenti so al fine di aumentare la capacità produttiva

e occupazionale o al fine di sostituire impianti obsoleti con altri richiedenti spazi maggiori, e sostituendo comunque la condizione

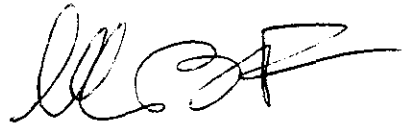
di impossibilità di ampliare ai confini del lotto la superficie di questo, è consentito:

- a) un rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto pari a 2/3
- b) un indice di utilizzazione edilizia pari al 1,30 mq/mq
- c) l'allineamento di nuovi corpi di fabbrica a quelli esistenti, anche nel caso che questi ultimi non rispettino i distacchi dai confini strada.
- d) la riduzione del distacco dai confini sui lotti a mt 3,00.
- e) la costruzione in aderenza sul confine del lotto a fabbricato esistente.

Nel caso di edifici in aderenza su un confine, essi dovranno essere separati da un muro tagliafuoco che dovrà ergersi di almeno mt. 1,50 oltre la quota massima dell'edificio sul lato di aderenza.

ART. 16 - NORME TRANSITORIE

(ABROGATO)



ART. 17 - SOTTO ZONA D2: DI COMPLETAMENTO (norme già ricomprese nelle Norme di Attuazione del PRG vigente)

Le superfici ed i volumi realizzabili sono quelli stabiliti per la sottozona D1 dalle norme di attuazione allegate al progetto approvato con Decreto Assessoriale n. 164/U del 20.02.1979.

Ove i volumi già esistenti sui singoli lotti siano superiori a tali indici è consentita alle industrie già operanti la possibilità di ampliamenti contenuti nella misura del 10% della volumetria realizzata e purché:

- l'insediamento edilizio si inserisca in un lotto servito da strada pubblica di larghezza non inferiore a mt. 12,00;
- i distacchi tra edifici confinanti non siano inferiori a mt. 10 e dai confini del lotto non inferiore a mt. 5;
- vengano applicate le disposizioni per le quote di urbanizzazione previste dal D.P.G.R. 9743 dell'01.08.1977;
- siano garantite ampie aree per il parcheggio, le cui superfici saranno determinate con riferimento alle norme tecniche di attuazione delle zone D1, a termini di legge e siano rispettate le norme e i regolamenti Comunali e Regionali in materia di prevenzione per fumi, scarichi e rumori.

Zona D2\* valgono le stesse norme di D2, ma con l'obbligo del mantenimento di volumi e superfici coperte attuali.