



PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO MODIFICATO IN APPROVAZIONE
(variante alle sottozone D1/S)

ADOZIONE CON DELIBERA C.C. N° DEL

APPROVAZIONE DEFINITIVA CON DELIBERA C.C. N° DEL

NORME URBANISTICHE

..... *omissis*

ART. 17 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Il P. U. C. definisce le zone oggetto di interventi di insediamenti produttivi con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato, salvo prescrizione diversa per ogni singola sottozona, alla presentazione od approvazione di un Piano di Lottizzazione e/o Piano Particolareggiato da definirsi secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale.

I piani d'intervento potranno interessare l'intera superficie individuata in cartografia o una parte di essa, significativa dal punto di vista della organizzazione urbanistica e non inferiore a 10.000 mq., da definirsi secondo le direttive dell'Amministrazione Comunale. Il piano d'intervento dovrà comunque essere subordinato all'approvazione di uno studio di massima dell'intera zona industriale di riferimento.

In alternativa al Piano di Lottizzazione e/o Piano Particolareggiato, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio del Permesso di costruire convenzionato ex art. 21 comma 2-quinquies della L.R. n. 45 del 22/12/1989 e successive modificazioni, ove ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) il progetto interessi l'intero comparto di zona urbanistica come identificato in cartografia a prescindere dalla sua superficie che potrà essere anche inferiore a 10.000 mq.;
- b) il comparto oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali, a prescindere dalla sua superficie che potrà essere anche inferiore a 10.000 mq.;

Per le aree industriali, artigianali, commerciali e direzionali esistenti si dovrà prevedere in via prioritaria al completamento delle infrastrutture esistenti ed al recupero ambientale.

Negli ampliamenti di attività commerciali esistenti e per le nuove attività, per la dotazione dei parcheggi si richiamano gli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente articolo.

In assenza di Piano di Lottizzazione convenzionato, Piano Particolareggiato convenzionato o Permesso di costruire convenzionato sono ammessi esclusivamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, di Ristrutturazione edilizia ovvero di Demolizioni totali senza ricostruzione. Sono ammesse le modifiche di destinazione fra gli usi consentiti dalle presenti norme per ogni sotto zona urbanistica.

Sottozona D1/S (Industriale esistente)

In questa sottozona rientra l'area industriale esistente in ambito residenziale e non più idonea alla funzione prevista, per la quale è stato prescritto il trasferimento graduale nel tempo, presso le altre zone industriali.

L'obiettivo è quello di eliminare i manufatti e le costruzioni esistenti col fine di riqualificare dette sottozone urbanistiche nel contesto di edificazione urbana consolidata in cui essa si colloca, prevedendo destinazioni d'uso compatibili con l'ambito urbano residenziale, la realizzazione di ulteriori servizi, per garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini, e di aree a verde pubblico nonché la rimodulazione della viabilità esistente.

Possono essere quindi realizzate esclusivamente iniziative di cui all'art. 11 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985 come modificata ed integrata dalla L.R. n. 11 del 03/07/2017 con le seguenti specificazioni:

- di carattere artigianale produttivo (non molesto e non inquinante) e comunque compatibile con i contesti residenziali urbani;
- di carattere commerciale al dettaglio e/o all'ingrosso nonché per deposito. E' ammesso nell'ambito di detti interventi anche l'insediamento di piccoli uffici e sale di riunione, ma solo se strettamente correlati con le esigenze commerciali e produttive, nonché degli alloggi per la custodia e per la permanenza negli stabilimenti di personale tecnico, indispensabile per la sicurezza e per lo svolgersi dei cicli di produzione, e comunque non superiori ai 50 mq di superficie utile di calpestio;
- di carattere direzionale e/o terziario;
- per pubblici esercizi di servizio alla sottozona urbanistica, tesi alla somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, trattorie, caffè e bar.

Sono esclusi tassativamente tutti gli interventi che prevedano la realizzazione:

- di industrie classificate insalubri dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
- di insediamenti produttivi con destinazione industriale di qualunque tipo;
- di insediamenti residenziali;
- di pubblici esercizi per l'attività ricettiva quali pensioni e locande, dormitori privati, alberghi;
- di ricovero ed allevamento di animali.

La superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie del comparto interessato, escludendo le aree destinate a nuova viabilità.

L'indice di utilizzazione fondiario è espresso dalla superficie di calpestio lorda costruibile, anche su diversi piani, prodotta da 1 mq di lotto. Non può superare il valore di 0,40 metri quadri per metro quadrato di lotto. Nel calcolo dell'indice non si computano le superfici dei locali tecnici e delle autorimesse interrato, purché limitate alla quantità necessaria per disposizioni di legge e di regolamento e purché sia rispettato il rapporto di copertura appresso indicato.

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,35 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto. Nel calcolo del rapporto di copertura, si deve tenere conto anche dei locali che risultano seminterrati.

L'altezza massima degli edifici non può superare i 9,00 ml e la distanza tra gli edifici isolati (anche nello stesso lotto fondiario) non dovrà essere inferiore a 10,00 ml.

Considerata l'attuale compromissione della zona D1/S, le distanze dai confini dei nuovi edifici sono così definite:

- 5,00 ml di distacco dai confini laterali
- 5,00 ml di distacco dal confine posteriore
- 5,00 ml dal filo stradale.

È sempre consentita, altresì, la costruzione di nuovi edifici in aderenza tra fabbricati, sul confine laterale e/o posteriore, nonché la realizzazione di porticati aperti anche lungo il filo stradale.

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo 41 sexies della Legge n. 1150/42, come introdotto con l'articolo 18 della Legge n. 765/67 e modificato con l'articolo 2 della Legge n. 122/89.

Per tutti gli edifici di carattere commerciale e/o direzionale devono essere garantite quote di spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura minima di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, fermo restando il disposto degli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003.

All'interno dei lotti fondiari devono essere, in tutti i casi, lasciate libere dall'edificazione adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi di trasporto,

anche pesanti, e per le operazioni di carico dei materiali e per il parcheggio. Tali aree non dovranno essere inferiori al 5% dell'intero lotto fondiario.

Le recinzioni disposte sui lati interni, comuni a più lotti, possono essere eseguite a giorno ovvero con muratura cieca intonacata e tinteggiata o con pareti prefabbricate di conglomerato cementizio, secondo le indicazioni dello strumento attuativo e comunque con altezza non superiore 2,50 mt.. Le recinzioni disposte sulla viabilità o su spazio pubblico di servizio saranno realizzate a giorno secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

La carreggiata della nuova viabilità dovrà avere una larghezza minima pari a m. 8.00; dotata di banchine laterali aventi un larghezza di 0,50 ml e di un marciapiede, anche posto su un solo lato della carreggiata, che dovrà essere non inferiore a 1,50 ml di larghezza.

La viabilità esistente in raccordo con la nuova viabilità dovrà esser dotata, ove possibile, oltre che di banchine laterali aventi un larghezza di 0.50 ml, di almeno un marciapiede non inferiore a 1,00 ml di larghezza.

La nuova edificazione deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e in modo che la prestazione energetica complessiva dei nuovi edifici risulti inferiore del 10 per cento rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento.

Sottozona D2

Possono essere realizzate iniziative di carattere artigianale, commerciale e per depositi e piccole e medie industrie.

Sono vietati gli insediamenti residenziali; la costruzione di edifici per abitazione sarà pertanto limitato ai fabbricati strettamente necessari al personale di custodia.

Ogni complesso industriale potrà sorgere isolato o secondo complessi binati nel rispetto dei seguenti limiti:

- 1) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40.
- 2) L'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito, anche su diversi piani, e l'area del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.
- 3) La distanza tra gli edifici isolati non dovrà essere inferiore a mt 10.00.

- 4) Il distacco delle costruzioni dal filo stradale, onde facilitare la manovra dei mezzi di trasporto all'interno dei lotti, non dovrà risultare inferiore a m. 12 e i distacchi dai confini laterali e posteriori non dovranno risultare inferiori a mt 5,00;
- 5) Nell'ambito dei distacchi di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto con un massimo di mq. 200 e altezza massima mt. 4,50.
- 6) All'interno del lotto devono essere lasciate libere dall'edificazione adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi di trasporto e per le operazioni di carico dei materiali e per il parcheggio; dette aree, nel caso di complessi di carattere commerciale non devono risultare inferiori ad 80,00 mq ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui alla L. 122 del 24.03.1989(non abrogata dal T.U.). Nel caso di edifici ad impronta pubblica o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate a quelle per il parcheggio;
- 7) Nei nuovi insediamenti la superficie in cessione da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- 8) L'edificazione dei servizi pubblici e delle attrezzature incluse nel verde pubblico deve essere regolata da quanto prescritto per le sottozone S1 e S2;
- 9) La viabilità avrà una sezione stradale di 15.00 mt. con due carreggiate da 6.00 mt. e banchine laterali e marciapiedi di 1.50 mt., per la principale e 12 mt. per quella secondaria.

Sottozona D3

In tale sottozona sono consentiti interventi per insediamenti artigianali e di piccola e media industria di deposito e all'ingrosso, mediante formazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e/o di un Piano Particolareggiato che può assumere tutto o in parte la forma di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.21 lett.c L.R.45/89.

Valgono le seguenti norme specifiche:

- 1) Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,60.

- 2) Nell'ambito dei rapporti di cui al precedente punto possono essere realizzate costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto con un massimo di mq. 200 e altezza massima mt. 4,50.
- 3) I fabbricati potranno sorgere binati e/o isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt. 5,00 e quelli dal confine lungo le strade a mt. 8,00.
- 4) Dovranno essere cedute e destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.
- 5) Le strade comunali, provinciali e statali non possono essere assunte come accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto attraverso apposite strade di servizio, di larghezza non inferiore a mt. 12.00 per quelle principali e 9 per quelle secondarie.
- 6) È vietata la costruzione di edifici per abitazione fatta eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia e comunque non superiori ai 150 mq. lordi di calpestio.
- 7) All'interno dei lotti devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi anche pesanti, che sono interessati alle attività di pertinenza ed aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle auto degli addetti.
Tali aree non dovranno essere inferiori al 20% dell'intero lotto.

omissis