



COMUNE DI VILLASOR
(Provincia di Cagliari)

PIANO DEGLI INVESTIMENTI PRODUTTIVI

NORME DI ATTUAZIONE

(Allegato all'atto C.C. n. 56 del 28.05.1993)

Approvato dalla R.A.S. (Assessorato EE. LL. – Finanze – Urbanistica)
con Decreto assessoriale n. 545/U del 15.04.1987

INDICE GENERALE

Normativa generale

Zone omogenee D – Artigianali – Commerciali - Industriali	Pag. 3
Sottozone D/2 – Artigianali – Commerciali	“ 4

Norme specifiche del Piano

Art. 1 -	Pag. 5
Art. 2 -	“ 5
Art. 3 -	“ 5
Art. 4 -	“ 5
Art. 5	“ 5
Art. 6 -	“ 6
Art. 7 -	“ 6

NORMATIVA GENERALE

ZONE OMOGENEE - D - (Artigianali-Commerci-Industriali)

(art. 17 - Norme di Attuazione P.d.F.)

Sono considerate zone omogenee D (Artigianali-Commerci-Industriali) le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti direttamente connessi alle attività produttive e alle connesse attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni.

In queste zone, l'edificazione e l'insediamento di attività artigianali-commerci-industriali sono consentiti solo previo inquadramento in apposito piano di lottizzazione convenzionato ovvero Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.

Le successive concessioni singole dirette dovranno, oltre che alle presenti norme, essere conformi a quanto previsto dalle norme e dalle prescrizioni contenute nei piani attuativi.

Vengono confermate la validità e le previsioni dei piani attuativi in essere e vigenti prima dell'entrata in vigore del presente Programma di Fabbricazione.

I piani attuativi dovranno assicurare integralmente la quantità minima, pari al 10% dell'intera superficie, di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi nel rispetto dei rapporti di cui all'art. 17 della Legge 6.08.1967, n. 765 e del Decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica 20.12.1983, n. 2266/U, la cui localizzazione dovrà essere tale da renderli effettivamente fruibili.

In aggiunta agli spazi pubblici di cui al comma precedente, anche in sede di rilascio della singola concessione, dovrà essere riservata, per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici di carattere commerciale e direzionale, la quantità minima di mq. 80 da destinare ulteriormente a spazi pubblici e ad uso pubblico, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà da utilizzare a parcheggio.

Gli spazi pubblici per servizi S (sottozone S1, S2, S3, S4) individuate dagli strumenti attuativi, di cui ai commi precedenti, saranno soggette alla relativa disciplina urbanistica ed edilizia di cui alle presenti norme del Programma di Fabbricazione.

I piani attuativi dovranno prevedere apposite strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità di collegamento comunale, provinciale o statale non potendo, questa ultima, essere assunta come supporto viario di smistamento interno dell'area interessata.

La viabilità dovrà essere studiata in modo tale da consentire, oltre l'accesso diretto ai lotti, la corretta evoluzione dei mezzi in relazione al tipo di aziende che si dovranno insediare.

All'interno dei lotti edificabili, le costruzioni dovranno sorgere isolate, con idonei spazi per la manovra e per la sosta degli automezzi che dovrà essere pari a 1 mq. per ogni 7 mq. di superficie coperta utilizzata, sistemando, ove possibile, a verde le parti libere.

E' comunque vietata la costruzione di abitazioni civili, con la sola esclusione di locali strettamente indispensabili per il personale di guardiania.

I piani attuativi e le successive richieste di concessioni dovranno, inoltre, specificare con quali mezzi, impianti e sistemi si provvederà alla massima riduzione e massima dispersione dei fumi, polveri, gas ed esalazioni pericolose o nocive; agli scarichi liquidi ed ai rifiuti solidi, i quali dovranno rispettare le prescrizioni di cui alle leggi 13.07.1966, n. 614, 10.05.1976 e successive modificazioni ed alle norme e regolamenti vigenti in materia.

Dovrà inoltre essere assicurata l'inesistenza di pericoli o danni per la salute pubblica, in particolare modo nei centri abitati, derivabili da esalazioni di vapori, gas o altro, da scoli di acque reflue, rifiuti solidi o liquidi, rumori.

Per gli interventi in queste zone, dovranno essere recepite le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari.

Sottozone D/2 - (ARTIGIANALI-COMMERCIALI)
(art. 19 - Norme di Attuazione P.d.F.)

Le sottozone D/2 delimitano, all'interno delle zone D (ARTIGIANALI-COMMERCIALI-INDUSTRIALI), quelle aree specificatamente destinate, previa predisposizione di piani attuativi, all'insediamento di attività artigianali ed attrezzature commerciali, uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio ad esse collegate.

Comparto minimo di intervento: la superficie minima da includere nei piani di attuazione, ove non sia possibile estendere lo studio all'intero comparto, sarà di Ha 2,00. I lotti edificabili dovranno avere una superficie minima di 400 mq. per le attività minori e le tipologie a schiera; e di mq. 800 per le edificazioni isolate nel lotto o binate.

Densità edilizia: nell'edificazione dei fabbricati attinenti alle destinazioni di zona dovranno essere rispettate contemporaneamente le seguenti prescrizioni:

- A) - Indice di copertura massimo realizzabile pari a 0,5 mq./mq.;
- B) - Rapporto massimo tra superfici utili e superfici fondiarie pari a 0,6 mq./mq.

Limite di altezza: per i fabbricati conformi alle norme di zona, dovrà essere rispettata l'altezza massima di ml. 10,00 con la sola eccezione per particolari impianti tecnologici per i quali sia dimostrata l'esigenza di altezze maggiori in relazione al loro funzionamento.

Distacchi: nell'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

A) - Tra i corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto.

B) - Dai confini laterali, salvo i casi in cui sia ammessa dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a ml. 5,00.

C) - Dal ciglio delle strade di servizio interne, nelle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a ml. 8,00.

D) - Dovrà altresì essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D.M. 1.04.1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U e successive modificazioni.

Tipi edilizi: vale quanto previsto all'articolo precedente per le sottozone D/1 (INDUSTRIALI-COMMERCIALI).

Recinzioni: vale quanto previsto all'articolo precedente per le sottozone D/1 (INDUSTRIALI-COMMERCIALI).

NORMATIVA SPECIFICA DEL PIANO P.I.P.

Articolo 1

Configurazione e dimensione dei lotti sono quelle risultanti dagli elaborati progettuali. In particolare fa testo la Tav. 4 del Planovolumetrico.

Tuttavia, qualora il tipo di attività e la dimensione della stessa, impongano l'utilizzo di lotti notevolmente superiori, è consentito l'accorpamento di due o più lotti per la relativa cessione al richiedente.

Articolo 2

La superficie coperta, le altezze, il volume e la sagoma degli edifici sono quelli previsti nella Tav. 8 del P.I.P. Tuttavia per ragioni inerenti il tipo di attività è consentito aumentare o diminuire le altezze, fermo restando quanto disposto dal successivo Art. 3.

Articolo 3

L'indice di fabbricabilità fondiario sia per i lotti destinati ad attività artigianali, sia per le aree dei servizi, è pari a 3 mc/mq.

Il rapporto di copertura è uguale a 0,5 mq/mq, tuttavia, qualora le esigenze connaturate al tipo di attività lo richiedano, anche in relazione alla necessità di particolari attività è consentito aumentarla con deroga del Consiglio Comunale. In tal caso sarà conseguentemente ridotta la superficie coperta per rispettare l'I.F.F.

Tutti i fabbricati dovranno sorgere isolati nel lotto e la loro distanza dai confini laterali non potrà mai essere inferiore a m 5 e dal ciglio della strada m 8.

Articolo 4

I tipi edilizi sono quelli previsti nella Tav. 8, salvo quanto consentito dagli Artt. 2 e 3.

Nel caso di accorpamenti, come previsto all'Art. 1, i tipi edilizi saranno quelli derivanti dalle nuove dimensioni del lotto, sempre nel rispetto dei precedenti articoli.

Qualunque soluzione diversa dai tipi edilizi previsti nel P.I.P. dovrà, comunque, essere progettata in armonia con il contesto dell'intero intervento.

Articolo 5

Le acque reflue provenienti dai singoli lotti, se particolarmente inquinanti, prima della immissione nella condotta fognaria, dovranno essere sottoposte a pretrattamento di depurazione per avere i requisiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente.

Articolo 6

I lotti previsti nel presente P.I.P. per quanto riguarda quelli di nuovo impianto, con o senza eventuali accorpamenti, saranno concessi ai richiedenti in diritto di superficie alle condizioni stabilite dall'apposito regolamento Comunale.

Articolo 7

Per quanto non previsto nel presente regolamento di attuazione, valgono le norme del P.d.F., le norme regionali e nazionali in materia di urbanistica e qualsiasi altra norma di legge o regolamento attinente.