

Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (estratto)

SESTA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI

Approvata con determinazione dell' Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 231/PT del 06 settembre 2001 (pubblicato sul Buras n. 29 del 28 settembre 2001)

TITOLO I°

Norme di carattere generale

Art.1

1.1. Il Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale di Cagliari interessa l'intero Comprensorio formato dai territori dei comuni di: Cagliari, Assemmini, Capoterra, Decimomannu, Decimoputzu, Dolianova, Elmas, Maracalagonis, Monastir, Nuramlnis, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, San Sperate, Sarroch, Selargius, Serdiana, Serra-manna, Sestu, Settimo San Pietro, Sinnai, Ussana, Uta, Villasor, Villaspeciosa

Art.2

2.1. La zonizzazione e le reti viarie e infrastrutturali previste dal Piano Regolatore dell'Area per gli Agglomerati industriali e per i territori contermini sono indicate nella cartografia in scala 1:25.000,1:10.000, 1:4.000, costituente, con le presenti norme di attuazione, il Piano Regolatore dell'Area.

2.2. Per tutto quanto non previsto nelle cartografie e nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore dell'Area, si rinvia sia alle disposizioni degli strumenti urbanistici locali in materia di edificazione e sia alla normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica, ed in particolare il decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e D.P.G.R. del 03 agosto 1994 n. 228.

Art.3

3.1. Gli Enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, sono tenuti a rispettare ed a far rispettare le indicazioni del Piano.

3.2. In virtù dell'articolo 146, sesto comma, del T.U. 30 giugno 1967, n. 1523, sostituito dall'articolo 51 del TU. 6 marzo 1978, n. 218, il Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

3.3. I Comuni sopraelencati all'articolo i devono uniformare al Piano Regolatore dell'Area i rispettivi strumenti urbanistici generali, nonché gli eventuali piani regolatori intercomunali, secondo quanto prescritto nell'articolo 6 della legge 17.8.1942, n. 1150.

3.4. In particolare, devono essere recepite dai Comuni le destinazioni a zona **"Agricola"** e a **"Verde agricolo speciale di rispetto"** previste dal Piano

Regolatore dell'Area, ambedue con i limiti derivanti all'edificazione dall'applicazione del Decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266IU, al sensi dell'articolo 17, ultimo comma, della legge 6.8.1967, n. 765, e dell'articolo 5, commi 3 e 4, della legge regionale 22.12.1989, n. 45.

3.5. La concessione ad edificare gli impianti industriali e di servizio, negli Agglomerati industriali di cui all'articolo 4, primo comma, è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

ART. 4

4.1. Negli Agglomerati industriali di Macchiareddu, Elmas e Sarroch, potranno insediarsi attività industriali, artigiane, e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area, nel rispetto delle presenti norme d'attuazione.

4.2. Nelle zone esterne agli Agglomerati, destinate all'insediamento di **"Imprese artigiane"** e di **"Servizi territoriali"**, nella zona **"Verde agricolo speciale di rispetto"** di cui all'art. 15 delle presenti norme, del tutto equi-parata con la presente variante al Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale alla zona agricola di cui appresso, nonché nelle zone destinate alle attività **"Agricole"**, di cui all'articolo 2 del Decreto dell'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983, n. 2266/U, si applicano le norme edilizie ed urbanistiche emanate dagli enti locali competenti, ancorché tali zone siano previste dal Piano Regolatore dell'Area.

ART. 5

5.1. Il Consorzio, sentito il competente Assessorato regionale, determina con proprio regolamento, da approvarsi nelle forme di legge, le misure che le industrie e gli altri insediamenti devono osservare per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, e simili, provochino modificazioni dei luoghi, danni o fastidi, nel rispetto della normativa vigente.

5.2. Tutte le attività insediate, o che si insedieranno, negli Agglomerati dell'Area devono usufruire, per le loro necessità, dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso, dietro pagamento delle tariffe di volta in volta stabilite, con approvazione degli organi superiori del Consorzio, in base alla superficie del lotto occupata e/o alla intensità di uso delle infrastrutture.

ART. 6

6.1. Le acque di rifiuto, sia quelle nere che quelle usate per procedimenti industriali, devono essere raccolte con una rete fognaria, distinta da quella pluviale, e devono essere convogliate in appositi impianti consortili di trattamento.

6.2. Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di trattamento soltanto dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, una preparazione preliminare di adeguamento ai requisiti stabiliti nell'apposito regolamento redatto dal Consorzio.

ART. 7

7.1. Le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.7.1967, n. 615, del suo regolamento di attuazione, e delle successive modifiche e integrazioni, indipendentemente dall'assegnazione del territorio d'edificazione alle zone previste all'articolo 2 di detta legge.

ART. 8

8.1. Tutte le opere da realizzarsi negli Agglomerati previsti dal Piano regolatore dell'Area di sviluppo industriale devono essere preventivamente approvate dal Comitato direttivo del Consorzio o da un apposito organismo da esso espresso. L'approvazione è rilasciata in seguito all'esame dei progetti esecutivi generali, redatti in conformità alle prescrizioni dell'articolo 10, di tutte le opere d'impianto e sistemazione degli stabilimenti industriali e delle costruzioni annesse. Devono, anche, essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero d'addetti.

8.2. Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a centimetri 70, misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti, o, in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto.

Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua.

I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di metri 20,00 dagli incroci.

8.3. La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

8.4. Il Consorzio si riserva di realizzare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche. L'installazione delle condutture sopra citate non dà diritto all'acquirente di percepire, per qualsiasi titolo, indennità alcuna o risarcimento.

ART. 9

9.1. I progetti di edificazione devono interessare il lotto edificato e/o l'intero isolato. Per isolato si intende l'intera superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano Regolatore dell'Area.

9.2. È ammessa l'edificazione parziale degli isolati con le procedure previste negli articoli 11 e 12.

ART. 10

10.1. Ogni operatore che intenda insediarsi in uno degli Agglomerati deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previste:

10.1.1. Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10.000;

10.1.2. Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;

10.1.3. Particolare della recinzione, scala 1:10;

10.1.4. Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;

10.1.5. Particolare dei tombini occorrenti nelle zone d'accesso all'opificio, scala

1:10;

10.1.6. Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;

10.1.7. Pianta della rete idrica, fognante, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto.

10.1.8. Qualora l'industria dovesse utilizzare acque per uso industriale è necessario presentare il progetto, scala 1:100, del relativo impianto di depurazione delle acque prima della loro immissione nella rete fognante.

10.1.9. Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio. Tale grafico sarà necessario ove tali indicazioni non fossero già sufficientemente esplicite nell'elaborato "10.1.2".

10.1.10. Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento.

10.1.11. Relazione generale con dati tecnici ed economici.

10.1.12. Veduta prospettica globale dello stabilimento.

10.1.13. Tutti i sopraindicati elaborati di progetto dovranno essere forniti anche su supporto magnetico.

Titolo 2°

Norme specifiche di zona

ART. 11

11.1. Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione industriale, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo 11, comprese nelle seguenti zone:

11.1.1. Attività industriali;

11.1.2. Attività artigiane - Piccole imprese e di logistica;

11.1.3. Attività industriali specifiche;

11.1.4. Attività connesse alla manipolazione delle merci;

11.1.5. Saline;

11.1.6. Trattamento acque e rifiuti;

11.1.7. Servizi d'area ed attività connesse alla ricerca;

11.1.8. Servizi manutenzione grandi industrie.

11.2. I progetti di edificazione nelle zone destinate agli edifici industriali devono interessare l'intero isolato, riservando aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% della superficie dello stesso isolato. La restante quota del 5%, ivi comprese le aree per le attività collettive, richiesta dalla legge è riservata nella zona di "**Attrezzature consortili e verde attrezzato**", come specificato nell'articolo 12.

11.3. L'utilizzazione parziale di un isolato per insediamenti industriali è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a dividere in lotti l'isolato stesso, assicurando che siano riservate aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% sopra indicata.

11.4. Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria.

11.5. Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%.

11.6. Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà affitto o concession, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a metri 15,00. Per gli Agglomerati di Macchiarèdu, Elmas e Sarroch, relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a 8,00 e 10,00 metri.

I fabbricati appartenenti a società controllate possono essere realizzati in adiacenza nell'ipotesi in cui fanno parte di un unico sistema produttivo.

Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 30/4/1992 n. 285 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni.

11.7. Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi, ed inoltre scale antincendio, tettoie per parcheggi, contenitori di gas, rampe di accesso per piani interrati e tutti quei manufatti che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.

11.8. All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppat, come definita nel successivo comma.