



CASIC

CONSORZIO
PER L'AREA
DI SVILUPPO
INDUSTRIALE
DI CAGLIARI

APPROVATA CON DETERMINAZIONE N. 231/PT DEL 06.09.2001
DEL DIRETTORE DELL'ASSESSORATO EE.LL. FINANZE ED
URBANISTICA DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA.

6[^]
VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE
TERRITORIALE DEFINITIVO

TAVOLA:

B

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

SCALA:

PROGETTO:

Ing. Vasco CIUTI Ing. Alberto LIGUORI

DATA:

Marzo 2001

COLLABORATORI:

Geom. Luigi DESSI Geom. Giovanni TICCA

Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale
di Cagliari

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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, Assemini, Capoterra, Decimomannu, Decimoputzu, Dolianova, Elmas, Maracalagonis, Monastir, Monserrato, Nuraminis, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, San Sperate, Sarroch, Selargius, Serdiana, Serramanna, 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 3 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 T.U. 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 sopra elencati all'articolo 1 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. 2266/U, ai 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'inseadimento di “Imprese artigiane” e di “Servizi territoriali”, nella zona “Verde agricolo speciale di rispetto” di cui all'art. 15 delle presenti norme, del tutto equiparata 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 3 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 13.7.1966, 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 Consiglio di Amministrazione del Consorzio o da un apposito organismo da esso delegato. 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 edificatorio 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. E' ammessa l'edificazione parziale dei lotti e 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 rela-

tivo 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 e di servizio, 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 e artigianali 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 fra 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 concessione, 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 Macchiareddu, 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 sviluppata, come definita nel successivo comma.

11.9. Considerato che, in relazione alle attività di produzione industriale e artigianale che vi si svolgono, può essere necessario elevare fabbricati con altezze rilevanti e tenuto conto delle prescrizioni sulle altezze minime interne stabilite nel comma 11.10, tale dotazione di parcheggio privato, benché riferita al conteggio della superficie lorda sviluppata e non al volume, soddisfa integralmente alle

prescrizioni di cui all'articolo 18 della legge 6.8.1967, n. 765, come successivamente modificato.

Altezze interne nette dei locali superiori a metri 2,70 non obbligano ad assicurare una dotazione di parcheggi privati maggiore di quella sopra stabilita. Tuttavia, nei progetti di modifica di edifici industriali che comportino incrementi delle superfici lorde orizzontali complessivamente sviluppate, si deve assicurare un corrispondente incremento dei parcheggi privati calcolato come sopra.

11.10. L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice, devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

11.11. Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a metri 2,70. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpiegni è consentita una minore altezza netta interna, ma non inferiore a metri 2,40, per la realizzazione di cavedi per canalizzazioni ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

11.12. ZONA DESTINATA AD “ATTIVITÀ INDUSTRIALI SPECIFICHE” – zona proprietà CASIC :

“Sa Illetta”: quest’area può accogliere iniziative imprenditoriali finalizzate al servizio dell’area portuale, dell’area della zona franca e dell’area industriale di Macchiareddu-Grogastu e consistenti prevalentemente in attività di ricerca ed in attività industriali e di servizio collegate e funzionali alle predette aree.

Le destinazioni specifiche sono costituite da: strutture per attività di ricerca, poli telematici, produzione di beni e di servizi ad alta tecnologia nei settori informatico, telefonico e biotecnologico, attività di produzione informatica, impianti tecnici consortili.

Le destinazioni integrative sono costituite da: mense e punti di ristoro, asili nido, scuole materne, attrezzature microcommerciali, sportelli per pubblici servizi.

L'altezza massima totale dei fabbricati non potrà superare i 12,50 metri lineari; si prevede, per un indice territoriale di 1,028 mc/mq ed un indice fondiario di 1,845 mc/mq, la realizzazione di una volumetria complessiva pari a 325.000 mc max.

“Attività industriali leggere e/o attività legate all’acquacoltura”

L'altezza massima totale dei fabbricati non potrà superare i metri 8,00.

Sistema intermodale industriale

TITOLO 1: NORME GENERALI

11 bis.1 – Generalità

11 bis.1.1 Nell'area interessata dal Piano, potranno insediarsi attività industriali, produttive e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia di Piano, nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

11 bis.1.2 Le industrie e gli altri insediamenti devono essere conformi al regolamento del Consorzio recante misure da osservare per evitare che l'esercizio delle attività previste, provochi modificazioni dei luoghi, danni o fastidi, e per disciplinare l'erogazione dei servizi generali forniti dal Consorzio, o da chi per esso.

11 bis.1.3 Tutte le opere da realizzarsi devono essere preventivamente approvate dal Consiglio d'Amministrazione del Consorzio o da un apposito organismo da esso delegato. Nei progetti dovranno essere indicati anche i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero di addetti.

11 bis.1.4 La superficie dei lotti non occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

11 bis.1.5 Non sono consentiti gli impianti caratterizzati da fumi ed esalazioni nocive pericolose.

11 bis.2 – Elementi costitutivi ed efficacia del piano

11 bis.2.1 Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme di attuazione
- Zonizzazione dell'area alla scala 1:10.000
- Planovolumetrico alla scala 1:4.000

11 bis.2.2 Le prescrizioni grafiche e tecniche e le norme di piano sono efficaci verso chiunque ed agiscono sull'intera area.

11 bis.2.3 La concessione ad edificare è rilasciata dalle competenti amministrazioni comunali solo dopo l'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Consorzio.

11 bis.2.4 Per tutto quanto non previsto nelle cartografie di piano e nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rinvia alle disposizioni del Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari, agli strumenti urbanistici locali ed alla normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica.

11 bis.3. - Definizioni

11 bis.3.1 Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nelle Norme di Attuazione, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione delle stesse Norme.

- *Isolato* - Superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano di Settore.
- *Lotto* - Particella minima di intervento individuata nella cartografia di Piano.
- *Indice di copertura* - Rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto.
- *Indice di sfruttamento edilizio* - Rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, e l'intera superficie del lotto.

11 bis.4. - Zone omogenee

11 bis.4.1 L'area di Piano è suddivisa nelle seguenti zone omogenee, individuate nella cartografia di piano:

- **Aree per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi;**
- **Aree per operazioni commerciali e produttive funzionali al porto ed all'interporto;**
- **Area per il centro intermodale;**
- **Aree per servizi generali;**
- **Aree per spazio pubblico, verde pubblico o parcheggi;**
- **Verde consortile - fasce di rispetto;**
- **Aree per attività di cantieristica navale;**
- **Aree per servizi portuali e/o per la sicurezza marittima;**
- **Attrezzature consortili e verde attrezzato.**

11 bis.4.2 I progetti di edificazione nelle zone destinate ad attività industriali possono interessare il singolo lotto individuato nella cartografia di Piano. E' consentito l'accorpamento di più lotti.

11 bis.4.3 E' tuttavia ammessa per gli isolati individuati dal Piano, una diversa divisione in lotti e una differente sistemazione interna, previa approvazione da parte del Consorzio di un piano di utilizzazione esteso all'intero isolato così come individuato nella cartografia di Piano.

11 bis.4.4 Gli isolati destinati dal piano ad "aree per operazioni commerciali e attività produttive" di cui al successivo art. 7, do-

vranno comunque essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero isolato.

11 bis.4.5 Le aree destinate a verde ed a servizi soddisfano per l'intera area di piano, definita in cartografia "zona franca", la dotazione di standards urbanistici prevista dalle norme di legge, non vi è quindi l'obbligo, se non diversamente specificato nelle singole norme di zona, di individuare all'interno degli isolati ulteriori aree per standards.

11 bis.5. - Elaborati di progetto

11 bis.5.1 Ogni operatore che intenda insediarsi in uno dei lotti deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previste:

1. Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10.000;
2. Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;
3. Particolare della recinzione, se prevista dalla norma di zona, scala 1:10;
4. Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;
5. Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;
6. Pianta della rete idrica, fognaria, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto;
7. Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio;
8. Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento;
9. Relazione generale con dati tecnici ed economici.

11 bis.5.2 Ogni operatore che intenda proporre per gli isolati individuati dal Piano, una differente sistemazione interna, dovrà inoltre presentare i seguenti elaborati di progetto:

10. Planimetria generale dell'intero isolato con indicazione dei lotti, scala 1:2.000
11. Planivolumetrico esteso all'intero isolato, scala 1:1.000;
12. Tipi edilizi;
13. Veduta prospettica globale dello stabilimento.

Titolo 2 - Norme specifiche di zona

11 bis 6. - Aree per attività industriali ed affini connesse ai traffici marittimi

11 bis.6.1 Le norme del presente articolo si applicano alle "aree per attività industriali", costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

11 bis.6.2 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.

11 bis.6.3 È consentito l'utilizzo dei lotti per deposito e stoccaggio di merci a cielo aperto e per il transhipment.

11 bis.6.4 Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%.

11 bis.6.5 Nel lotto assegnato a lo scopo dal Consorzio, in proprietà, affitto o concessione, l'edificio industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dai confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.

11 bis.6.6 Le opere di recinzione dovranno 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 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 in 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.

11 bis.6.7 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 sviluppata.

11 bis.6.8 L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0.6 mq/mq.

11 bis.6.9 L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00 derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d'aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all'attività produttiva.

11 bis.7 **Aree per operazioni commerciali e produttive funzionali al porto ed all'interporto.**

11 bis.7.1 Le norme del presente articolo si applicano alle “aree per operazioni commerciali e produttive”, costituite da isolati secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

11 bis.7.2 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 azienda.

11 bis.7.3 È consentito l’utilizzo degli isolati, anche solo in parte, per deposito e stoccaggio merci a cielo aperto e per il transhipment.

11 bis.7.4 Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%.

11 bis.7.5 Nell’isolato gli edifici dovranno essere ubicati secondo lo schema di Assetto individuato dal Piano; é tuttavia ammessa una diversa sistemazione previa approvazione da parte del Consorzio di un Piano di utilizzo esteso all’intero isolato. Devono comunque essere previsti distacchi dai confini del lotto stesso, dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo, non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore ai 15,00 metri.

11 bis.7.6 All’interno dell’isolato 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 produttivo, 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 sviluppata.

11 bis.7.7 L’indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq.

11 bis.7.8 L’altezza massima degli edifici non dovrà superare i metri 15,00 derogabili nel caso di costruzione di volumi tecnici quali camini, prese d’aria, antenne e/o simili, e comunque in tutti quei casi in cui si dimostra in progetto la necessità di altezze maggiori funzionali all’attività produttiva.

11 bis.8. - Centro intermodale

11 bis.8.1 Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all’intera area individuata dalla cartografia di Piano.

11 bis.8.2 Tale piano potrà prevedere aree per operazioni commerciali, logistica ed interscambio delle merci, attività produttive, ed aree per servizi funzionali alle attività di interporto.

11 bis.8.3 All'interno dei lotti che verranno individuati dal piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. Gli edifici dovranno sorgere isolati con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

11 bis.9. - Aree per servizi generali

11 bis.9.1 Le norme del presente articolo si applicano alle aree per servizi, costituite da isolati, compresi nelle zone destinate a "servizi generali".

11 bis.9.2 Sono consentite le costruzioni aventi funzione di supporto alle aree industriali e commerciali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

11 bis.9.3 È consentita l'ubicazione di: uffici del Consorzio, uffici, servizi pubblici e privati, attività collettive, strutture ricettive, centro attrezzature sociali e sanitarie, parcheggi, stazioni di servizio, spazi pubblici.

11 bis.9.4 L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni sopra specificate, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il solo personale di custodia.

11 bis.9.5 Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 metri dal filo stradale e di 12,00 metri dai confini.

11 bis.9.6 Il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del 50%, con indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare 24,00 metri.

11 bis.9.7 I progetti di edificazione devono interessare l'intero isolato. I rapporti massimi di cui all'art. 17 della L. 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

11 bis.9.8 L'edificazione su un lotto, parte di un isolato, è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a predisporre un apposito piano di utilizzazione riservando per i nuovi insediamenti a carattere direzionale, aree per spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, nella misura sopra precisata.

11 bis.10 – Aree per spazio pubblico, verde pubblico o parcheggi

11 bis.10.1 In tali aree è consentita soltanto la sistemazione a verde o la realizzazione di aree per parcheggio.

11 bis.10.2 Le aree destinate a verde soddisfano per l'intera area di piano, definita in cartografia “zona franca”, la dotazione di standards urbanistici prevista dalle norme di legge.

11 bis.11 - Aree per attività di cantieristica navale

11 bis.11.1 Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano. Tale piano dovrà essere approvato dal Consorzio.

11 bis.11.2 Tale Piano potrà prevedere aree per cantieri navali, aree di banchina, aree per parcheggio barche.

11 bis.11.3 All'interno dei lotti che verranno individuati dal Piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. L'altezza massima del capannone non potrà superare i metri 15,00, esso dovrà sorgere isolato con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

11 bis.12 - Aree per servizi portuali e/o per la sicurezza marittima

11 bis.12.1 Tale zona dovrà essere interessata da un Piano di utilizzo specifico esteso all'intera area individuata dalla cartografia di Piano. Tale piano dovrà essere approvato dal Consorzio.

11 bis.12.2 All'interno dei lotti che verranno individuati dal Piano di utilizzo, il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 50%. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i metri 15,00, esso dovrà sorgere isolato con distacchi dai confini non inferiori a metri 12,00. Il distacco dal confine su strada non dovrà essere inferiore a metri 15,00.

ART. 12

12.1. Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione di servizi, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al precedente articolo 9, comprese nelle zone destinate ad “Attrezzature consortili e verde attrezzato”.

12.2. Sono consentiti le costruzioni e gli impianti attinenti al carattere della zona, aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area e delle presenti norme. Nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area sono espressamente specificati e localizzati.

12.3. La destinazione dell'isolato per il quale non è specificata in cartografia una destinazione particolare deve essere stabilita nel progetto, o nel piano di utilizzazione, redatto secondo le procedure del presente articolo. La sua destinazione d'uso è riservata nelle presenti norme a: Uffici del Consorzio; fabbricati commerciali di rappresentanza (Banche, assicurazioni, spedizionieri); uffici e servizi pubblici; attività collettive; centri commerciali; strutture ricettive; centro attrezzature sociali e sanitarie (ambulatorio, centri sociali); scalo ferroviario; stazione autolinee; parcheggio autotreni; stazione di servizio; depositi commerciali e portuali; spazi pubblici; servizi del tipo specificato al comma precedente.

12.4. L'edificazione è consentita esclusivamente per le destinazioni sopra specificate ai commi 12.2 e 12.3, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni, tranne quelle per il solo personale di custodia e per il personale tecnico addetto ai servizi consortili.

12.5. In ogni caso, si deve intendere che nella zona destinata ad "Attrezzature consortili e verde attrezzato" sia compresa anche la residua quota del 5% della superficie destinata a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, per completare quella riservata negli isolati ai sensi dell'articolo 11, fino a soddisfare alla dotazione richiesta dalle leggi.

12.6. I progetti di edificazione devono interessare l'intero isolato. I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge 6.8.1967, n. 765, sono così determinati: nei nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, a 100 metri quadrati di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, deve corrispondere la quantità minima di 80 metri quadrati di spazi pubblici o a uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

12.7. Tutte le costruzioni realizzate in tali zone dovranno essere distanziate di almeno 6,00 metri dal filo stradale e di 12,00 metri dai confini.

12.8. Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all'art.18 della legge 6.8.1967 n.765, e successive modifiche.

12.9. Nella zona destinata a "Attrezzature consortili e verde attrezzato", il rapporto di copertura è fissato nella misura massima del

30% con indice di fabbricabilità fondiario di 2,00 mc/mq. L'altezza degli edifici non può superare 12,50 metri.

ART. 12 bis

12 bis.1. Per le aree di particolare rilevanza ambientale prospicienti la laguna di S.Gilla (Sa Illetta, etc.), occorrerà predisporre *Piani di Utilizzazione Particolareggiati* estesi ad intere unità cartografiche, al fine di specificare le misure da adottare per la salvaguardia dei beni naturalistici, archeologici e delle architetture storiche e tradizionali del territorio, inteso anche come risorsa economica.

12 bis.2. L'edificazione da parte di privati su aree di loro proprietà situate dentro gli agglomerati industriali è consentita soltanto dopo che i privati abbiano provveduto a predisporre un apposito piano di utilizzazione, riservando, per i nuovi insediamenti con carattere commerciale e direzionale, aree per gli spazi pubblici o a uso pubblico, nella misura prevista dall'art. 12.6 delle presenti norme.

12 bis.3. Il privato, proprietario di aree non assegnate né alienate dal Consorzio e promotore del Piano di utilizzazione, deve impegnarsi con il Consorzio, mediante Convenzione, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria all'interno del Piano, cedendo gratuitamente al Consorzio le relative aree dove sono inserite le urbanizzazioni, nonché a cedere gratuitamente al Consorzio il 30% delle rimanenti aree.

12 bis.4. Il Piano di utilizzazione può essere presentato al Consorzio, per l'esame e la successiva approvazione, soltanto dopo che il Consiglio di Amministrazione del Consorzio abbia provveduto all'approvazione dello schema di convenzione di cui al comma precedente.

12 bis.5. Il Piano di utilizzazione deve assicurare :

- la suddivisione dell'area oggetto del Piano in subaree funzionali, realizzabili eventualmente separatamente, comprendenti i lotti edificabili, la relativa quota di opere di urbanizzazione primaria nonché l'individuazione del 30% di aree soggette a cessione gratuita, possibilmente accorpata;
- la riserva di aree per servizi nella misura e con le destinazioni precisate al comma 12.6;
- la distribuzione fra gli eventuali proprietari degli oneri, in proporzione delle aree utilizzate, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- l'uniforme sfruttamento edilizio delle aree comprese nel Piano di utilizzazione.

ART. 13

13.1. Le norme del presente articolo si applicano alla zona “Verde consortile. Fasce di rispetto”.

13.2. La zona di “Verde consortile. Fasce di rispetto” produce gli effetti di cui al primo comma dell'articolo 19 della legge 6.8.1967, n. 765. Per tutte le aree ricadenti a distanza dal ciglio stradale superiore a quelle indicate al comma 13.4, e relativi sotto-commi, l'indice massimo di fabbricabilità territoriale non può superare il valore di 0,01 mc/mq.

13.3. La zona di “Verde consortile. Fasce di rispetto” è costituita da vaste aree di rispetto in prossimità degli Agglomerati industriali, da fasce perimetrali agli Agglomerati, e fasce latitanti a infrastrutture stradali e ferroviarie, acquedotti, elettrodotti e gasdotti esistenti e di progetto, facenti parte delle reti infrastrutturali dell'Area ed esterni agli Agglomerati. La posizione e l'ampiezza delle aree e fasce di rispetto è stabilita di norma nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area. In particolare, all'interno degli Agglomerati devono essere rispettati i vincoli riportati nelle planimetrie 1:10.000.

Per quanto attiene al solo Agglomerato di Elmas s'intende valida la tavola a maggiore specificazione, cioè quella in scala 1:4.000.

13.4. Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie sono regolate dalle norme contenute nel D.Lgs. 30/04/92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e nel Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dall'art.49 del D.P.R. 11/7/1980 n.753.

ART. 14

14.1. Le norme del presente articolo si applicano alla zona “Verde agricolo speciale di rispetto”.

14.2. Sono consentiti gli insediamenti edilizi per le necessità di conduzione e di sviluppo delle aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983. n. 2266/U e del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228.

ART. 15

15.1. Nella zona destinata a “Fasce per infrastrutture” non è consentita l'edificazione.

TITOLO 3°

Norme transitorie

ART. 16

16.1. In virtù dell'articolo 51 del T.U. 6 marzo 1978, n. 218, dalla data di pubblicazione del Piano Regolatore dell'Area, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902, per un periodo massimo di tre anni.

ART. 17

17.1. Nell'Agglomerato industriale di Sarroch, all'interno della zona destinata a "Verde consortile. Fasce di rispetto" confinante con il mare, è consentita l'ubicazione di impianti tecnici, anche aziendali, inerenti il trattamento delle acque di scarico sia nere che originate da procedimenti industriali.

ART. 18

18.1. Nell'Agglomerato industriale di Macchiareddu, in considerazione delle condizioni eccezionali verificatesi, sono consentite le seguenti deroghe.

18.4. Alle aziende agricole ad alta specializzazione, già esistenti nel 1967 entro l'Agglomerato di Macchiareddu all'atto dell'approvazione del Piano Regolatore dell'Area, nonché a quelle già esistenti nei territori su cui si è esteso l'Agglomerato con la variante del 1973, sono consentiti gli ampliamenti delle proprie strutture, per le necessità di conduzione e di sviluppo, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U e delle indicazioni del D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 "Direttive per le zone agricole".

Tali interventi sono autorizzati dal Consorzio di volta in volta a titolo provvisorio, in deroga temporanea alle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Area ferme restando le linee e le destinazioni dello stesso Piano Regolatore dell'Area, previa rinuncia da parte dei richiedenti a qualsiasi indennizzo per il maggior valore derivante dalle opere autorizzate e realizzate.

ART. 18 bis

Negli Agglomerati Industriali, per le zone destinate a "Fasce per infrastrutture" il Casic, sulla base della valutazione delle infrastrutture necessarie per i lotti industriali, può ridurre la larghezza delle fasce stesse o qualora non esistano infrastrutture può abolire le fasce secondo le esigenze istituzionali dell'Ente, a vantaggio dei lotti industriali ad esse confinanti.

TITOLO 4°
Norme abrogate

ART. 19

Le presenti norme sostituiscono integralmente le precedenti, approvate con Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Sarda n.273\U del 16 novembre 1992 (pubblicato sul BURAS n.53 del 23 dicembre 1992) e n.132\U del 26 febbraio 1993 (pubblicato sul BURAS n.23 del 17 giugno 1993) e con Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica dell'11 maggio 2000 n.510\PC (pubblicata sul BURAS n.20 del 27 giugno 2000).