

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE DI SINISCOLA

PIANO PARTICOLAREGGIATO AREE DI INTERVENTO COMUNE DI SAN TEODORO

COMUNE DI SAN TEODORO (NU)
(legge 4.1.66, n. 15)

Copia conforme all'originale giacente
c/o questo Ufficio esibitomi in visione.

2002
IL FUNZ. INCARICATO

Allegato		Scala
B		
		Cod. Prog.
AGG.	DATA	DESCRIZIONE

NUORO GIUGNO 2001

Committente

Z.I.R. SINISCOLA

Il Presidente

Rag. R. INZANIA

Progettista

Ing. G.P. FALCHI

◦ Art. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE.

Il presente studio costituisce il Piano Particolareggiato del P.I.P di San Teodoro.

Il Piano è composto dei seguenti elaborati descrittivi e grafici:

- All. A RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PIANO FINANZIARIO
- All. B NORME DI ATTUAZIONE
- Tav. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Tav. 2 PLANIMETRIA AREA DI INTERVENTO. STATO ATTUALE
- Tav. 3 PLANIMETRIA CATASTALE
- Tav. 4 ZONIZZAZIONE
- Tav. 5 PLANIVOLUMETRICO
- Tav. 6 PROFILI REGOLATORI
- Tav. 7 PLANIMETRIA GENERALE VIABILITA'
- Tav. 8 PROFILI LONGITUDINALI VIABILITA'
- Tav. 9 SEZIONI STRADALI TIPO
- Tav. 10 INTERSEZIONI STRADALI TIPO
- Tav. 11 PLANIMETRIA FOGNE NERE
- Tav. 11a PROFILI FOGNE NERE
- Tav. 12 PLANIMETRIA FOGNATURA ACQUE BIANCHE
- Tav. 13 PLANIMETRIA RETE ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE ACQUA
- Tav. 14 PLANIMETRIA IMPIANTO ILLUMINAZIONE E LINEE M.T. E B.T.
- Tav. 15 PLANIMETRIA IMPIANTO TELEFONICO
- Tav. 16.1 PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNE NERE
- Tav. 16.2 PARTICOLARI COSTRUTTIVI ACQUE BIANCHE
- Tav. 16.3 PARTICOLARI COSTRUTTIVI IDRICO
- Tav. 16.4 PARTICOLARI COSTRUTTIVI ILLUMINAZIONE

• Art. 2 RIFERIMENTO AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DI SAN TEODORO

Il presente P.I.P. costituisce specificazione al regolamento edilizio ed alle Norme di Attuazione del vigente Programma di fabbricazione di San Teodoro, per le parti specificate nelle presenti norme e negli elaborati grafici e descrittivi di cui al precedente Art. 1.

• Art. 3. RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Tutte le opere edilizie, di urbanizzazione e di utilizzazione da realizzare nell'area del P.I.P. sono regolate, salvo diverse disposizioni stabilite nel presente Piano particolareggiato, dalle Norme di Attuazione del vigente Programma di fabbricazione di San Teodoro e dall'annesso regolamento edilizio, integrate dagli articoli che seguono e dalle prescrizioni contenute negli elaborati grafici allegati.

• Art. 4. CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONE DI ZONA.

Il territorio ricadente nel P.I.P. di San Teodoro, è ripartita nelle seguenti zone:

- ZONE A Aree destinate a lotti artigianali, industriali e o commerciali per vendite all'ingrosso o depositi.
- ZONA B1 Area per servizi pubblici
- ZONE B2 Aree di riserva
- ZONE C1 Aree verdi di rispetto
- ZONA C2 Aree verdi di rispetto stradale
- ZONA C3 Area verdi sistemazione compluvio naturale

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione ed utilizzazione dell'area del P.I.P dovranno essere approvate, previo esame e nulla osta di una commissione costituita da tecnici ed Amministratori del Consorzio Industriale, da parte dell'Amministrazione Comunale di San Teodoro nei modi e nelle forme previste dalle norme generali e specifiche del Programma di fabbricazione di San Teodoro. e annessi Norme di Attuazione e regolamento edilizio, integrati dalle disposizioni delle presenti Norme di Attuazione.

I progetti relativi al presente articolo saranno verificati, dai citati organismi, sotto il profilo della funzionalità, del buon inserimento dei progetti nel contesto generale dell'area, del rispetto delle norme e dei vincoli.

Gli organismi citate potranno proporre quelle modifiche, integrazioni e adeguamenti che riterranno opportuni.

• Art. 6. SUB-COMPARTI FUNZIONALI.

Nel rispetto delle previsioni generali del presente Piano, il Consorzio Industriale può procedere all'attuazione delle opere e delle infrastrutture previste, per singoli comparti funzionali, per parti di essi o per singole opere di urbanizzazione, purché dimensionate secondo i criteri esposti nel Piano Particolareggiato.

• Art. 7. DOCUMENTAZIONE PROGETTI.

Tutti i progetti riguardanti la costruzione di stabilimenti di qualsiasi genere e loro pertinenze da realizzare all'interno dell'area del P.I.P. di San Teodoro, sono soggetti alla preventiva approvazione del Consorzio Industriale.

Oltre quelli richiesti dal Regolamento Edilizio i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

- a) stralcio della planimetria in scala 1: 2.000 del P.I.P. con precisa delimitazione del lotto interessato.
- b) planimetria in scala non inferiore ad 1: 1.000 dello stato di fatto con indicazione delle quote, delle alberature, della viabilità e delle condutture di qualsiasi genere.
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1: 200 con precisa indicazione delle opere da realizzare, con indicati i distacchi, gli accessi, i traçciati quotati degli allacciamenti alle condutture idriche, elettriche, fognarie, telefoniche, l'andamento e il tipo di recinzione, i piani di sbancamento, i parcheggi e le sistemazioni a verde.
- d) tabella riassuntiva dei fabbisogni idrici ed energetici, dati caratteristici delle eventuali acque industriali di rifiuto, degli eventuali rifiuti solidi e gassosi, l'ammontare dell'investimento, il numero degli addetti, il programma di sviluppo ed il tipo di prodotto.

• Art. 8. ALLACCIAMENTI ALLE RETI CONSORTILI.

- a) Energia elettrica: Il Consorzio provvede, tramite l'ENEL alla realizzazione delle cabine di trasformazione MT/BT ed alla costruzione delle linee elettriche di

distribuzione lungo i percorsi stradali o con varianti motivate da ragioni di migliore funzionalità.

Le utenze che non potranno utilizzare la fornitura di energia elettrica direttamente dalle cabine di trasformazione previste, dovranno allacciarsi alle linee MT e realizzare a loro cura e spese la cabina di trasformazione MT/BT.

b) **Acquedotto.** Il Consorzio provvede alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua.

Gli utenti per poter prelevare il quantitativo in precedenza segnalato dovranno installare a loro cura e spese entro apposito manufatto dotato di chiusura un contatore ed un limitatore modulante di portata.

c) **Fognature:** Il Consorzio provvede alla realizzazione di due distinte reti di scarico, rispettivamente per le acque pluviali e per le acque nere domestiche e industriali. Provvede altresì alla realizzazione degli occorrenti impianti di depurazione.

L'allacciamento da parte degli utenti alle reti suddette è disciplinato dalle seguenti norme:

c.1) è tassativamente vietato immettere nelle rispettive reti, liquami di natura diversa da quella prevista.

c.2) l'allacciamento avverrà a cura e spese dell'utente, previ preliminari accordi con l'Ufficio Tecnico del Consorzio, mediante realizzazione di opportune opere atte ad evitare l'ingresso nella rete di materie che possano provocarne l'intasamento.

c.3) l'immissione delle acque industriali è subordinata al pretrattamento delle stesse, a cura e spese dell'utente, fino al conseguimento degli standard massimi di inquinamento fissati dal Consorzio.

8. Materiale radioattivo, come definito dall'Agenzia Internazionale dell'Energia Atomica (I.A.E.A.)

9. Pesticidi e loro isomeri e sottoprodotti, esclusi quelli classificati al punto 1

10. i) Antimonio, arsenico, berillio, cromo, nichel, piombo, rame, vanadio, zinco, e loro composti;

11. Soluzioni e sospensioni acide e basiche aventi un pH non compreso nell'intervallo 6-9

In tutte le altre attività che comportino particolari processi depurativi, l'Amministrazione del Consorzio provvederà a richiedere adeguata convenzione e relativa fidejussione o deposito cauzionale, da parte del titolare dell'attività produttiva, a garanzia degli impegni che essi dovranno adottare per garantire i requisiti di legge in materia delle norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, ai sensi della legge 10.5.1976 n° 319 e regolamentata dall'art. 12 della stessa legge, nonché delle modifiche ed aggiornamenti in materia.

Alla stessa disposizione sono assimilate tutte le attività comportanti i trattamenti previsti dalla legge 13.7.1966 n° 615 e dai successivi adeguamenti.

Il Consorzio provvederà ad emanare, nel rispetto delle leggi citate, i provvedimenti necessari per il recupero e/o la discarica dei rifiuti solidi e specificatamente ad individuare eventuali zone di discarica, idonee allo scopo, nelle more di approvazione di un proprio regolamento consortile.

• Art. 10. SERVITÙ PER IMPIANTI TECNOLOGICI NELLE ZONE.

Lungo tutti i confini di ciascun lotto, per una fascia di m. 1,50 di larghezza, è facoltà del Consorzio Industriale realizzare opere o canalizzazioni nel sottosuolo

e/o nello spazio aereo per acquedotti, fognature e condutture per elettrodotti, telefonia, con esclusione di ogni indennità per installazione.

• Art. 11. RECINZIONI.

Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e previste nel progetto.

Di norma sono escluse recinzioni con muratura continua e chiusa.

Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno, non superiore in ogni caso a m. 0,80.

I distacchi minimi su strada potranno essere aumentati dal Consorzio nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni.

• Art. 12. MISURAZIONE DELLE ALTEZZE DEI FABBRICATI.

Quelle massime previste sono misurate dalla quota di sistemazione del lotto che non potrà essere, a sua volta, più alta di m 2,00 dalla quota della strada adiacente il lotto nel punto medio del lato prospiciente la strada.

• Art. 13. VOLUMI RESIDENZIALI PER I LOTTI INDUSTRIALI.

Non potranno essere superiori al (5%) delle volumetrie consentite con un massimo di 300mc.

Saranno destinati alla sola custodia ed al personale indispensabile ai cicli di lavorazione.

Tali volumi sono comunque sottoposti a vincolo di destinazione d'uso e potranno essere edificati solo in aderenza al corpo di fabbrica destinato all'attività produttiva.

• Art. 14 COSTRUZIONI ACCESSORIE.

Potranno essere localizzate all'ingresso dei lotti anche a filo recinzione, purché comprese nel volume edificabile, con superficie coperta minore di 20 mq e altezza massima di m. 3,50.

• Art. 15. ZONA A AREA DESTINATE A INSEDIAMENTI ARTIGIANALI INDUSTRIALI E/O COMMERCIALI.

Superficie totale: mq 81803.

Lotto minimo: 1200 mq.

Volume massimo edificabile : 401598 mc fatto salvo per incrementi dovuti a costruzioni in aderenza

Massimo ingombro degli edifici: quello definito dalle tabelle allegare al planovolumetrico fatto salvo per gli incrementi da costruzioni in aderenza

Distacchi dai confini di proprietà: m. 5,00.

Distacchi tra gli edifici: m. 10,00 salvo i casi di aderenza in seguito ad accordo tra confinanti.

Distanza dalla fascia di rispetto della viabilità: m. 8,00.

Altezza massima: m.9.50 esclusi i lotti dal 12 al 19 per i quali l'altezza massima sarà di m8.00.

Volumi residenziali: Sono consentiti con riferimento all'art. 13.

Costruzioni accessorie: Sono consentite con le prescrizioni di cui all'art. 14.

Accorpamenti: Sono consentiti tra 2 o più lotti in seguito ad accordo tra confine comunicato preventivamente al Consorzio.

Numero dei piani: Sono consentiti P.T. + 1.

Ove i locali al piano primo siano destinati ad attività diverse e collaterali ad attività produttive (esempio uffici, rappresentanze), gli spazi destinati a tal attività non potranno superare il 40% di quella massima copribile.

◦ Art. 16. Zona "B1": Aree per servizi pubblici.

Superficie totale: mq 15.370.

Volume massimo edificabile: mc 16.100.

Massimo ingombro degli edifici: quello definito dalle tabelle allegate al planivolumetrico

Distacchi dai confini di proprietà: m. 10.00.

Distanza dalla fascia di rispetto della viabilità: m. 10,00.

Altezza massima: m. 7.00.

Numero dei piani: Sono consentiti P.T. + 1.

Costruzioni accessorie: Sono consentite con riferimento all'art. 14.

Art. 17. ZONA "B2": AREE DI RISERVA DESTINATE A INSEDIAMENTI
ARTIGIANALI INDUSTRIALE E/O COMMERCIALI SUSCETTIBILI DI
TRASFORMAZIONE IN AREE DI SERVIZI.

Superficie totale: mq 13.355

Volume massimo edificabile: mc 57.200.

Massimo ingombro degli edifici: quello definito dalle tabelle allegate al planivolumetrico

Distacchi dai confini: Non inferiore a m.5.00

Distacchi dalla sistemazione dal rio Rattolongo: m.31.00

Distacchi dagli edifici: Non inferiori a m.10.00 salvo i casi di aderenza.

Distanza dalla fascia di rispetto della viabilità: Non inferiore a m.8,00.

Altezza massima: m.8.00.

Numero piani fuori terra: P.T. + 1. Ove i locali al piano primo siano destinati ad attività diverse e collaterali alle attività produttive (esempio uffici, rappresentanze), gli spazi destinati a tale attività non potranno superare il 40% di quella massima copribile.

Volumi residenziali: Sono consentiti con riferimento all'art. 13

Costruzioni accessorie: Sono consentiti con riferimento all'Art. 14.

In caso di trasformazione in aree per servizi, che potrà avvenire con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, i parametri per l'edificabilità saranno del tutto coincidenti con quanto previsto al precedente art. 16 per la zona B1.

• Art. 18. ZONA "C1" AREE VERDI DI RISPETTO.

Norme particolari: Vincolo di inedificabilità con previsioni di piantumazione di alberi di alto fusto.

• Art. 19. ZONA "C2" AREE VERDI DI RISPETTO STRADALE.

Norme particolari: Vincolo di inedificabilità con deroghe per i soli impianti tecnologici destinati all'area e per le attrezzature strettamente pertinenti.

• Art. 20. ZONA "C3" AREE VERDI SISTEMAZIONE COMPLUVIO.

Norme particolari: Vincolo di inedificabilità fatte salve le opere di sistemazione idraulica e sistemazione a verde.

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI				
LOTTO	SUP.	SUP.	H.	VOLUME
N.	LOTTO	EDIFICABILE	MASSIMA	EDIFICABILE
1	1.502,00	666,00	9,50	6.327
2	1.350,00	640,00	9,50	6.080
3	1.350,00	640,00	9,50	6.080
4	1.874,00	1.025,00	9,50	9.737,50
5	1.615,00	876,00	9,50	8.322
6	1.200,00	540,00	9,50	5.130
7	1.200,00	540,00	9,50	5.130
8	1.200,00	540,00	9,50	5.130
9	1.200,00	540,00	9,50	5.130
10	1.200,00	540,00	9,50	5.130
11	1.524,00	725,00	9,50	6.887,50
12	1.470,00	736,00	8,00	5.888
13	1.200,00	540,00	8,00	4.320
14	6.660,00	4.724,00	8,00	37.792
15	5.555,00	3.876,00	8,00	31.008
16	5.782,00	4.076,00	8,00	32.608
17	6.024,00	4.374,00	8,00	34.992
18	1.798,00	964,00	8,00	7.712
19	1.350,00	640,00	8,00	5.120
20	1.350,00	640,00	9,50	6.080
21	1.350,00	640,00	9,50	6.080
22	1.350,00	640,00	9,50	6.080
23	1.985,00	1.095,00	9,50	10.402,50
24	1.580,00	796,00	9,50	<u>7.562</u>
25	1.884,00	974,00	9,50	9.253
26	2.504,00	1.388,00	9,50	13.186
27	1.687,00	835,00	8,00	6.680
28	1.410,00	670,00	8,00	5.360
29	1.340,00	636,00	9,50	6.042
30	1.752,00	879,00	9,50	8.350,50
31	3.146,00	1.903,00	9,50	18.078,50
32	2.127,00	1.153,00	9,50	10.953,50
33	1.658,00	709,00	9,50	6.735,50
34	1.804,00	949,00	9,50	9.015,50
35	1.200,00	540,00	9,50	5.130
36	1.200,00	540,00	9,50	5.130
37	1.220,00	502,00	9,50	4.769
TOT	75.601,00	42.691,00		373.412,00

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI				
LOTTO	SUP.	SUP.	H.	VOLUME
N.	LOTTO	EDIFICABILE	MASSIMA	EDIFICABILE
38	2.173,00	1.127,00	9,50	10.706,50
39	1.200,00	540,00	9,50	5.130
40	1.200,00	540,00	9,50	5.130
41	1.629,00	760,00	9,50	7.220
TOT LOTTI	81.803,00	45.658,00		401.598,50
B1	15.370,00	2.300,00	7,00	16.100,00
B2	13.355,00	7.150,00	8,00	57.200,00
C1	2.332,00			
C2	6.339,00			
C3	4.625,00			
D	24.089,00			
TOT	147.913,00	55.108,00		474.898,50