

Comune di
San Nicolò d'Arcidano
(Provincia di Oristano)

Piano Insediamenti Produttivi ■ **Loc. Enna Crabile**

Indice

TITOLO I° - GENERALITÀ

Art. 1 - Area d'intervento	pag.	1
Art. 2 - Finalità delle norme	pag.	2
Art. 3 - Attività compatibili	pag.	2
Art. 4 - Realizzazione degli interventi	pag.	3
Art. 5 - Regolamentazione degli scarichi e delle immissioni	pag.	4

TITOLO II° - NORME SPECIFICHE

Art. 6 - Zona D1*	pag.	5
Art. 7 - Zona SG1	pag.	9
Art. 8 - Zona SG2	pag.	9
Art. 9 - Rete di raccolta delle acque e loro trattamento	pag.	10
Art. 10 - Trattamento dei fumi	pag.	10
Art. 11 - Elaborati progettuali da allegare alla D.U.A.A.P.	pag.	11

TITOLO III° - REGIME DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE

Art. 12 - Cessione delle aree comprese nel PIP	pag.	13
Art. 13 - Procedure per l'assegnazione delle aree	pag.	13
Art. 14 - Convenzione tra Comune ed assegnatari	pag.	14

**Comune di
San Nicolò d'Arcidano**
(Provincia di Oristano)

Piano Insediamenti Produttivi ■ **Loc. Enna Crabile**

TITOLO I°

GENERALITÀ

ART. 1 - AREA D'INTERVENTO

Le presenti norme tecniche di attuazione sono riferite all'area destinata ad accogliere gli insediamenti produttivi del Comune di San Nicolò d'Arcidano.

Per tale area, urbanisticamente individuata come zona D1 del vigente Piano Urbanistico comunale, occorre adottare uno strumento attuativo che consenta di definire il territorio sia dal punto di vista delle infrastrutture di supporto che della destinazione degli spazi direttamente utilizzabili.

Allo scopo si è individuato come strumento maggiormente rispondente alle esigenze sopra riportate il Piano per gli Insediamenti Produttivi, per il quale è stata ottenuta la prevista autorizzazione regionale (determinazione n° 22/U del 07.08.2001 -Assessorato EE.LL. Fin. Urb. R.A.S.). Lo stesso risulta adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 13.06.2005, pubblicato sul BURAS n° 23 del 04.08.2005.

Tale P.I.P. Comprende i seguenti comparti d'intervento:

Zona D1* - Aree per insediamenti produttivi e artigianali;

Zona S_{G1} - Aree per servizi primari e secondari;

Zona S_{G2} - Aree di verde di rispetto.

La zonizzazione e la rete viaria della zona oggetto del P.I.P. sono quelle indicate nella Tav. 3 Zonizzazione.

ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano le modalità di utilizzo dell'area inquadrata nel P.I.P., con particolare riferimento all'attività edilizia nelle aree in cui è espressamente prevista.

Tali N.T.A. sono formulate, in relazione agli elaborati grafici del P.I.P. cui si riferiscono, nel rispetto delle norme legislative vigenti anche ove non espressamente richiamate.

Per tutto quanto non previsto dalle presenti N.T.A., si rinvia alla disciplina vigente dettata dagli strumenti urbanistici locali ed alle normative vigenti a livello regionale e nazionale in materia di edilizia ed urbanistica.

ART. 3 - ATTIVITÀ COMPATIBILI

All'interno del P.I.P., nelle diverse zone, è possibile insediare attività che

rispettino le seguenti destinazioni:

Zona D1* - Industriale, artigianale, di magazzino e deposito, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, della pesca e dell'allevamento, di produzione energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili.

Zona S_{G1} - Servizi primari e secondari per l'intera zona artigianale.

Zona S_{G2} - Verde di rispetto.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Tutte le opere da realizzarsi nei comparti del P.I.P. sono soggette alla presentazione della Dichiarazione Unica Autocertificativa per le Attività Produttive (D.U.A.A.P.) di cui all'art. 1, commi 16-32 della L.R. N° 3/2008 e s.m.i., e della normativa nazionale vigente in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive, nel rispetto delle modalità prescritte dal Regolamento Edilizio del vigente strumento urbanistico comunale. La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi e generali di tutte le opere di impianto e di sistemazione degli stabilimenti tecnicamente organizzati e costruzioni annesse, con tutti i particolari costruttivi, compresi quelli relativi alle opere di recinzione e di sistemazione a verde del lotto. Dovranno inoltre essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi

agli scarichi di acque industriali e civili, il numero degli addetti.

ART. 5 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI SCARICHI E DELLE IMMISSIONI

Gli scarichi e le immissioni dovranno avvenire nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni vigenti ai sensi delle normative in materia.

Il Comune determinerà con proprio Regolamento da approvarsi nella forma di legge, le misure specifiche che gli insediamenti produttivi dovranno osservare per evitare che immissioni, scarichi, esalazioni, rumori ecc, possano provocare modificazioni dei luoghi, danni o fastidi.

In particolare verrà regolamentato lo scarico ed il trattamento delle acque reflue, in relazione alle specifiche tecniche dell'impianto di recapito delle stesse.

TITOLO II°**NORME SPECIFICHE****ART. 6 - ZONA D1***

Si intende per edificio industriale e artigianale l'opera edilizia in cui si realizza una produzione di beni.

Si definisce edificio ad uso di magazzino e deposito il fabbricato adibito allo stoccaggio di beni e prodotti semilavorati o finiti, con esclusione della funzione di vendita.

La specificazione della destinazione d'uso, in sede presentazione della D.U.A.A.P., va documentata dal richiedente.

Ai fini edificatori, compatibilmente con una ottimale utilizzazione delle aree, potranno accorparsi più lotti contigui, in relazione alle effettive esigenze documentate dalle aziende che vi si insedieranno.

Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici attinenti ai caratteri di zona, come precedentemente definiti all'art. 3.

E' altresì consentita l'edificazione di uffici ed attrezzature di servizio che risultino in funzione del ciclo di attività degli stabilimenti. E' vietata

l'edificazione di locali per abitazione con la sola esclusione di quelli strettamente necessari al personale di custodia.

Gli impianti fotovoltaici ubicati al suolo sono ammessi esclusivamente all'interno del comparto A-B nel rispetto delle presenti norme.

Nell'edificazione del lotto devono rispettarsi i seguenti parametri :

- Rapporto di copertura: 40%;
- Distanza dei fabbricati dal confine stradale: almeno 5,00 m. Sulle aree prospicienti le strade saranno ammessi solo manufatti per forniture di servizi pubblici, quali Enel, Telecom, etc. ed eventuali cabine per il controllo degli accessi, nel rispetto del rapporto di copertura;
- Altezza dell'edificio: non inferiore a 3,00 m e non superiore a 12,00 m. Altezze superiori, in relazione alle documentate esigenze dell'attività produttiva, potranno essere ammesse a seguito di deroga con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- Distacchi dei fabbricati dai confini del lotto: almeno 5,00 m. È consentita la costruzione sul confine, nei casi non indicati dallo schema planovolumetrico, quando si proceda all'accorpamento di più lotti

contigui;

- Distanza minima tra pareti di fabbricati, di cui almeno una finestrata: non inferiore a 10,00 m. Sulle aree di distacco tra fabbricati non è ammessa l'edificazione.

È ammessa soltanto l'installazione di impianti ed attrezzature previsti dal processo produttivo (ad es. carri-ponte, gru, silos, etc.);

- Aree di parcheggio private all'interno del lotto: 1 m² ogni 10 m³ di costruzione. Inoltre deve essere razionalmente garantita un'area interna al lotto per gli spazi di manovra di mezzi pesanti e per le operazioni di carico e scarico;
- Superficie lorda dell'eventuale locale d'abitazione per il guardiano: non superiore a 90,00 m²;
- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati, da adibirsi ad usi diversi dai parcheggi;
- Non è ammessa la realizzazione di locali accessori e tettoie che non siano aderenti al fabbricato principale ed architettonicamente risolti con lo stesso. I locali accessori dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto per l'intero lotto. Le tettoie dovranno realizzarsi aperte su 3 lati;

- Per aggetti, pensiline, tettoie, sporti di gronda e sporgenze di qualunque tipo è prescritta la distanza minima dal confine di 3,00 m;
- All'interno dei fabbricati potranno ricavarsi più livelli di piano, nel rispetto delle altezze interne fissate dal Regolamento Edilizio per le destinazioni d'uso degli stessi livelli;
- I fabbricati nei lotti in adiacenza di strade statali, provinciali o comunali, dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto interministeriale 1/4/1968 n° 1404, dell'art. 5 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/U e del D.L. 30/4/1992 n° 285 (Nuovo Codice della Strada);
- Le opere di recinzione dovranno essere realizzate a giorno, con altezza massima di 2,00 m. Il basamento di tali recinzioni potrà essere costituito da muratura continua per un'altezza non superiore a 1,00 m fuori terra;
- Le superfici del lotto non coperte da fabbricati o impianti e servizi, e non destinate a parcheggi privati o spazi di manovra dei veicoli, dovranno essere integralmente sistemate a verde. La distanza tra l'asse delle eventuali alberature ed il confine non dovrà essere inferiore a 3,00 m;

Il Comune si riserva di stabilire, nel sottosuolo e nello spazio aereo relativo

alle aree dei singoli lotti non coperte da edifici, condutture e relative opere per acquedotti, gasdotti, fognature, elettrodotti, reti telefoniche.

Rimane esclusa qualunque indennità per l'installazione di tali impianti.

ART. 7 - ZONA S_{G1}

Sono consentite solo costruzioni a carattere collettivo ed impianti di carattere tecnologico, quali: impianti di depurazione, impianti di smaltimento di rifiuti solidi, stazioni di sollevamento, impianti di potabilizzazione, cabine di trasformazione Enel, etc.

Per le costruzioni valgono i seguenti standard urbanistici:

- Rapporto di copertura: 20 %;
- Indice fondiario: 0,30 m³/m²;

I limiti relativi ai distacchi tra fabbricati, dai confini e dalle sedi stradali sono gli stessi di cui all'art. 6.

ART. 8 - ZONA S_{G2}

È la zona costituita dalle fasce perimetrali degli agglomerati e dalle fasce latitanti alle sedi stradali, agli acquedotti, elettrodotti etc.



È vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata.

Sono consentite solo le opere di allacciamento viario e tecnologico, necessarie al corretto funzionamento delle infrastrutture del Piano, per le quali è consentito un indice fondiario massimo di $0.01 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

ART. 9 - RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE E LORO TRATTAMENTO

Le acque di rifiuto, sia quelle cloacali che quelle usate per procedimenti di lavorazione, verranno raccolte da una rete distinta da quella pluviale e convogliate ad appositi impianti di trattamento.

Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti di trattamento solo dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, un pretrattamento che abbia loro conferito le caratteristiche imposte dal Regolamento Comunale di cui all'art. 5.

ART. 10 - TRATTAMENTO DEI FUMI

Tutte le attività insediate, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27.07.34 n° 1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal

progresso della tecnica le emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art. 20 della legge 13.07.1966 n° 615, del suo regolamento di attuazione e di eventuali future modificazioni, ciò indipendentemente dalla assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della legge stessa. In qualsiasi momento il Comune potrà accertare le caratteristiche dei fumi emessi e ordinare la messa in opera di dispositivi atti a ridurre l'emissione di tali fumi.

ART. 11 - ELABORATI PROGETTUALI DA ALLEGARE ALLA D.U.A.A.P.

Il richiedente ai fini della realizzazione dell'intervento, dovrà presentare apposita Dichiarazione Unica per le Attività Produttive (D.U.A.A.P.) di cui all'art. 1 commi 16-32 della L.R. n° 3/2008 e s.m.i., e della vigente normativa nazionale in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive, corredata degli elaborati progettuali prescritti dal Regolamento Edilizio.

Dovranno comunque presentarsi almeno i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica illustrativa, con i dati tecnici ed economici dell'intervento;
- 2) Stralcio planimetrico della zona in scala 1:1000;

- 3) Planimetria generale del lotto, con le sistemazioni esterne in scala 1:200;
- 4) Particolare della recinzione in scala 1:10;
- 5) Particolari dei tombini di allacciamento occorrenti in scala 1:10;
- 6) Piante di ogni piano, sezioni e prospetti in scala 1:100;
- 7) Planimetria degli impianti di processo, silos, etc. esterni al fabbricato principale in scala 1:200;
- 8) Planimetria della rete idrica, fognaria e di scarico delle acque meteoriche in scala 1:200;
- 9) Planimetria dell'impianto antincendio e delle misure di sicurezza, se previsto, in scala 1:100;
- 10) Schema dell'impianto di immissione nella rete fognante delle acque per uso industriale, qualora utilizzate, in scala 1:100;
- 11) Dimostrazione grafica e calcolo della superficie del lotto, delle superfici coperte e dei volumi, delle aree per parcheggi privati.



TITOLO III°

REGIME DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE

ART. 12 - CESSIONE DELLE AREE COMPRESE NEL PIP

Le aree comprese nel PIP fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune, il quale potrà cederne la proprietà o concederne il diritto di superficie per la realizzazione di impianti attinenti il carattere di zona. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona del Piano, è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi avrà durata di 99 anni.

ART. 13 - PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

L'istanza per ottenere la concessione delle aree, sia in proprietà che in diritto di superficie, è diretta al Comune. Tra più istanze concorrenti è data la

preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale, nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE. Per l'assegnazione delle aree il Comune ha provveduto ad adottare un apposito Regolamento, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 29.10.2010.

ART. 14 - CONVENZIONE TRA COMUNE ED ASSEGNATARI

Contestualmente all'atto di cessione o di concessione delle aree, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente o del concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza.

La convenzione deve prevedere :

- 1) Il corrispettivo della cessione o concessione;
- 2) Le modalità costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- 3) I termini d'inizio e di ultimazione dei lavori;
- 4) Le sanzioni a carico dell'acquirente o del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- 5) I criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione la cui durata non potrà essere superiore a quella prevista nell'atto originario.