



Comune di Selegas

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
VARIANTE N. 1

Allegato C

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER L'EDIFICAZIONE DELLE AREE NEL PIANO DI ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27/03/2013

NORME PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI

ART. 1: STRALCIO DELLE NORME DEL P.U.C. VIGENTE

Art.8 - ZONA D. Industriale – Commerciale - Artigianale

L'edificazione è consentita solo previa lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona artigianale, nella quale siano previsti la realizzazione di aree da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico o a parcheggio, nella misura non inferiore al 10 % dell'intera superficie impegnata, oltre alla viabilità.

Per le attività commerciali e direzionali, in aggiunta ai parcheggi pubblici di cui al comma precedente, dovranno essere riservati, all'interno di ciascun lotto, per ogni 100 mq di superficie almeno 80 mq da destinarsi a parcheggi o spazi di uso pubblico (verde attrezzato), con esclusione delle sedi viarie d'accesso ma comprensiva di quelle di distribuzione interna dei parcheggi, di cui almeno la metà dovranno essere utilizzate come parcheggio.

Nei Piani attuativi dovranno essere previste tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria allo svolgimento delle attività previste, comprese le strade di servizio per l'accesso ai lotti, con idoneo innesto nella viabilità comunale, provinciale o statale, non potendosi assumere queste come supporto viario di smistamento dell'area interessata. La viabilità dovrà consentire, oltre che l'accesso ai lotti, la corretta evoluzione dei mezzi in relazione al tipo di aziende da insediare con una sezione minima di 10 mt. per comparti di nuova pianificazione o della sezione già esistente in caso di completamento di comparti già parzialmente pianificati.

E' vietata la costruzione di civili abitazioni, con la sola esclusione dei locali strettamente necessari per il personale di custodia.

Nell'edificazione dei fabbricati relativi alle destinazioni di zona previste dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni edilizie:

SUPERFICIE COPERTA

Il rapporto di copertura non deve superare lo 0,50 mq/mq;



ALTEZZA MASSIMA

Per fabbricati adibiti alla trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti, l'altezza massima prevista è di mt 9,00 fabbricati e mt 15,00 silos , fatta eccezione per particolari impianti e/o attrezzature dei quali dovrà essere dimostrata la differente esigenza in relazione al funzionamento dell'attività.

Sono esclusi da tali vincoli d'altezza i camini, le ciminiere, le antenne o le alte attrezzature tecnologiche connesse al funzionamento o alla conduzione dell'attività per i quali dovrà comunque essere dimostrata l'esigenza di altezza superiore al limite stabilito.

DISTACCHI

Dovranno essere rispettati, per l'edificazione dei fabbricati, i seguenti distacchi minimi:

tra corpi di fabbrica prospettanti, anche se di uno stesso edificio, dovrà essere assicurata una distanza pari a mt 10,00;

dai confini laterali, salvo i casi in cui non venga prevista dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, deve essere garantita una distanza pari ad almeno la metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferire a mt 6,00;

dal ciglio delle strade di servizio, interne al comparto pianificato, dovrà essere assicurata una distanza minima di mt 6,00;

dovranno essere in ogni caso assicurate le distanze di cui alle norme del D.M. n.1404 del 1.4.68 relative alle distanze minime da osservarsi a protezione del nastro stradale secondo il disposto dell'art.5 del DA EE.LL. n.2266/U 20.12.83 e successive modifiche.

TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia dovrà essere prevista di massima del tipo isolato nel lotto con possibilità di prevedere, in sede di pianificazione attuativa la tipologia binata e/o a schiera, la cui realizzazione sarà soggetta, oltre che alla normativa specifica riguardo le pareti comuni, anche a convenzionamento tra le aziende interessate sulla proposta di soluzione architettonica unitaria.

RECINZIONI

Le recinzioni sul fronte strada e su spazi d'uso pubblico dovranno essere del tipo a vista; eventuali deroghe potranno essere concesse purchè strettamente connesse a caratteristiche peculiari dell'attività di lavorazione della ditta insediata, e motivata da eventuali disposizioni normative vigenti.

In corrispondenza dell'ingresso carraio, le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso dal filo della carreggiata (esclusi marciapiedi)

Le recinzioni tra lotti contermini potranno essere realizzate in muratura continua ma non dovranno superare l'altezza di mt. 3,00 di cui almeno la metà del tipo a vista.

Nel caso in cui le recinzioni, così come eventuali alberature, insegne pubblicitarie o cartellonistica per toponomastica, si trovino in corrispondenza di curve, incroci diramazioni o comunque punti critici della viabilità di transito i distacchi minimi dovranno essere regolamentati dal Codice della Strada.

UTILIZZAZIONE EDILIZIA

Indice di fabbricabilità territoriale

It = 2,00 mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria massima

It = 3,50 mc/mq

ART. 2: NORME PROPRIE DEL P.I.P.

<i>Lotti comparto A, B, C</i>	<i>Indice fabbricabilità fondiaria</i>	<i>It = 3,40 mc/mq</i>
--------------------------------------	---	-------------------------------

Nei lotti sono consentiti insediamenti aziendali comprensivi oltre che degli uffici, magazzini, mense e attrezzature di servizio anche di locali per il personale di custodia.

Ogni complesso potrà sorgere isolato all'interno del lotto o in adiacenza ai confini laterali agli altri lotti, previo accordo scritto tra i confinanti; il distacco minimo dai confini dovrà essere di metri 5, ferma restando la distanza minima di 10 m fra superfici finestrate, mentre il distacco dalle strade pubbliche interne al piano non potrà essere inferiore a m 6.



All'interno del lotto devono essere lasciate adeguate aree per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che saranno interessati all'attività del complesso, nonché adeguate aree per la sosta dei mezzi di lavoro e delle macchine degli addetti.

Tali aree devono interessare almeno il 20% dell'intero lotto. La superficie del lotto non potrà essere inferiore a mq 1.000.

Per le attività commerciali e direzionali, in aggiunta ai parcheggi pubblici previsti dalla normativa, dovranno essere riservati, all'interno di ciascun lotto, per ogni 100 mq di superficie di vendita almeno 80 mq da destinarsi a parcheggi o spazi di uso pubblico (verde attrezzato), con esclusione delle sedi viarie d'accesso ma comprensiva di quelle di distribuzione interna dei parcheggi, di cui almeno la metà dovranno essere utilizzate come parcheggio.

L'altezza massima dei fabbricati non può superare 9 m. salvo la possibilità di deroga a fronte di particolari esigenze legate al tipo di impianti e di attrezzature da installare nel lotto.

Le recinzioni devono essere a giorno su tutti i lati ad eccezione dei confini con gli altri lotti.

L'altezza delle recinzioni piene o a giorno, dovrà essere di ml. 2,40/3,00. Nelle recinzioni a giorno la parte piena dovrà essere alta almeno la metà

Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie anche addossate ai confini di proprietà, purché la superficie coperta dalle stesse non superi i 150 mq e i volumi non superino l'altezza di mt 3,00.

In ogni lotto è possibile edificare un solo alloggio destinato al custode.

Per tale alloggio si può utilizzare una quota del volume di pertinenza del lotto, non superiore a mc 450.

Per il tipo edilizio valgono le norme di attuazione del P.U.C. vigente.

È consentito anche la realizzazione di vani seminterrati.

Le superfici esterne destinate a verde attrezzato devono essere piantumate con essenze autoctone della zona.

Su espressa deroga della Giunta Municipale è possibile consentire l'accorpamento di più lotti e la costruzione in aderenza ai confini qualora sussistano particolari esigenze dimostrate dagli operatori interessati.

Il calcolo del volume comprende anche quello sotto la falda, a meno che non si tratti di sottotetti plafonati di costruzioni accessorie.

Ai progetti devono essere allegati, oltre gli elaborati di cui al Regolamento per la cessione delle aree e a quelli previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Selegas, anche una relazione dettagliata degli impianti antinquinamento previsti per ogni attività.

Tale relazione deve contenere anche i particolari costruttivi degli impianti e la loro localizzazione esatta nella planimetria generale del lotto.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si fa riferimento al regolamento edilizio vigente nel Comune di Selegas ed alla normativa Regionale e Statale.

ART. 3: ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della sua pubblicazione all'Albo Pretorio.



Comune di Selegas

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
VARIANTE N. 1

Ufficio Tecnico:

Ing. Valentina Lusso _____

Geom. Roberto Erriu _____

Il Responsabile del Procedimento: Ing. Valentina Lusso _____

Il Sindaco: Giorgio Casula _____