

COMUNE DI PAULILATINO

Provincia di Oristano

PIANO DELLE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONA D2 comparto n°166 – Via Nazionale.

NORME DI ATTUAZIONE

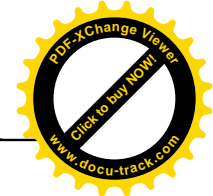
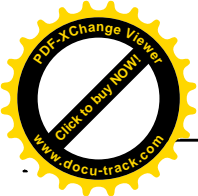
VARIANTE 2005

IL SINDACO

IL REDATTORE

DATA

DOTT ING ANGELO SABA



TITOLO I – GENERALITÀ

ART. 1 – Applicazione e presupposti giuridici

Le presenti norme si riferiscono al Piano delle aree per gli Insedimenti Produttivi del comune di Paulilatino (OR), individuato dalla zona D2 comparto N°166 nel P.U.C. vigente (località zona Industriale Via Nazionale) e più specificamente rappresentato e delimitato nelle planimetrie allegate al progetto.

La disciplina del territorio oggetto di PIP è regolata, oltre che dalle presenti Norme di Attuazione, dalle indicazioni e suggerimenti progettuali riportati nelle tavole grafiche e nelle relative schede.

Il PIP è stato elaborato in base alle norme di attuazione del P.U.C. vigente, dello stesso Regolamento Edilizio, oltreché della vigente disciplina Urbanistica ed in particolare alle seguenti disposizioni di legge:

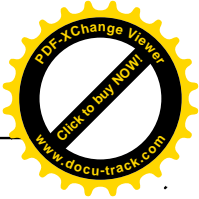
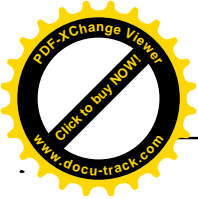
- Legge 17 agosto 1942, n.1150;
- Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 20 dicembre 1983, n.2266/U;
- Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45;
- Legge Regionale 1 Luglio 1991 n° 20;

ART. 2 – Finalità e validità

Il Piani di Insedimento Produttivi nascono con la Legge n° 865 del 1971 e sono dei programmi per gli insediamenti di attività produttive, attuati dal Comune tramite l'espropriazione e l'urbanizzazione delle aree a destinazione urbanistica "D", ovvero "aree artigianali e industriali", così come previste dal Piano Urbanistico Comunale.

Con tale finalità e per ciascun edificio e ciascuna area ricompresi nel perimetro individuato, il Piano definisce:

- 1) - la dimensione degli interventi (comparti e Unità di Intervento);
- 2) - le tipologie di intervento ;
- 3) - le operazioni materiali consentite per ogni tipologia di intervento e le prescrizioni esecutive (uso dei materiali, soluzioni architettoniche e tecnologiche);
- 4) - l'oggetto degli interventi (fabbricati, suoli o pertinenze, degli edifici);



5) - gli ingombri planimetrici e volumetrici (ubicazione dei nuovi volumi, distacchi, etc.);

6) - le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici (in conformità delle destinazioni previste dal Piano Urbanistico Comunale).

I piani per gli insediamenti produttivi sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo 22 L. R. 22 dicembre 1989 n. 45, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5, e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, e 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 3 – Elaborati di Piano

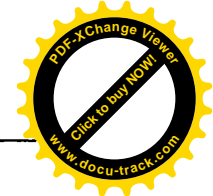
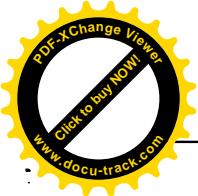
Il P.I.P., soggetto alle presenti norme, si riferisce a tutta l'area specificata nell'art. 1 e meglio individuata dal perimetro riportato negli elaborati grafici e si compone dei seguenti elaborati:

All. 1	- Elab. A		Relazione;	
All. 2	- Elab. B	- Tav. B1	Planovolumetrico P.I.P. vigente;	1:1000
All. 3	- Elab. B	- Tav. B2	Planimetria stato attuale	1:1000
All. 4	- Elab. B	- Tav. B3	Planovolumetrico previsto	1:1000
All. 5	- Elab. B	- Tav. B4	Planimetria rete Acque Industriali	1:1000
All. 6	- Elab. B	- Tav. B5	Planimetria rete idrica, rete fognaria, rete acque piovane, cavalcafosse	1:1000
All. 7	- Elab. B	- Tav. B6	Planimetria rete di illuminazione pubblica e rete Telecom	1:1000
All. 8	- Elab. C	-	Norme di Attuazione	

ART. 4 – Ambito di intervento

L'area oggetto del presente P.I.P. è quella relativa alla zona D2 così come individuata negli articoli precedenti e con le destinazioni indicate nelle tavole di cui all'articolo 3 delle presenti norme:

- zone destinate ad attività produttive e artigianali
- zone per servizi
- aree per viabilità e parcheggi.



TITOLO II – NORME DI ESECUZIONE

Art. 5 – Definizione delle tipologie di intervento

In ogni lotto singolo originario o derivante da più lotti accorpatisi sono consentite le tipologie di intervento sottoelencate:

N - Nuove costruzioni a uno o due piani fuori terra, secondo i tipi edilizi già allegati al P.I.P. Vigente, o secondo gli schemi già consolidati nello stato di fatto in relazione alla disponibilità di area, come delimitata nella planimetria di progetto.

S - Sopraelevazione : di un piano (S) o parziale (S_P), della volumetria esistente, sempre nel rispetto della tipologia esistente e degli eventuali elementi architettonici che la caratterizzano.

A - Ampliamento : interventi di ampliamento planimetrico dei fabbricati.

D - Demolizione di edificio o parte di edificio o di altro elemento costruttivo.

D/R - Demolizione con ricostruzione anche parziale, di edificio o parte di edificio o di altro elemento costruttivo.

-Interventi sul patrimonio edilizio esistente

M — Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria :

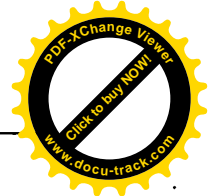
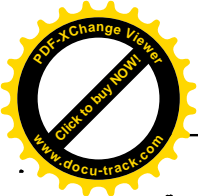
- **ordinaria** quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- **straordinaria** quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

R - Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, con o senza ampliamenti

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per l'intera Zona D2 e per ogni isolato tutti i dati urbanistico edilizi adottati sono riportati nell'Allegato A delle presenti N.A.



Art. 6 – Attività ammesse.

Sono consentiti interventi produttivi di carattere industriale e artigianale e relativi locali di servizio o deposito, escluso abitazioni.

Sono anche ammessi impianti di carattere commerciale.

Sono ammessi ancora depositi in relazione ad attività produttive o commerciali comprese nello stesso P.I.P. o in ambito urbano.

Non sono ammessi insediamenti di attività che comportino scarichi inquinanti di qualsiasi natura, in riferimento alle normative vigenti.

Con riferimento all'inquinamento acustico dovranno rispettarsi le normative di cui al D.P.C.M. 1 Marzo del 1991, alla L. N° 447 del 26 ottobre 1995 e s.a.

Non sono ammessi interventi che diffondano polvere o materiali simili nell'ambiente circostante.

Per le attrezzature che causano inquinamento elettromagnetico dovranno rispettarsi i valori massimi di esposizione, nociva alla salute umana, fissati dalla normativa vigente di cui al D.I. 10 Settembre 1998 n° 381 e L. 22 febbraio 2001 n° 36.

Art. 7 –Attuazione del Piano

Il Piano si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale di Paulilatino, ai sensi della legislazione vigente in materia.

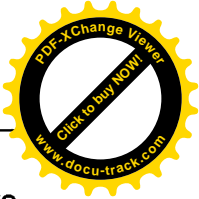
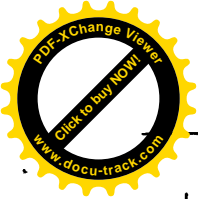
I programmi esecutivi possono essere attuati con:

a) Intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti che ne hanno titolo, in base alle Leggi 21 ottobre 1971 n. 865, 5 agosto 1978 n. 457 e successivi aggiornamenti e integrazioni; della Legge n.1150 del 17 agosto 1942 e della L. R. 22 dicembre 1989 n. 45).

b) Intervento dei singoli proprietari (o aventi titolo ai sensi di legge) attraverso soluzioni edilizie singole, consorzi volontari (se comprendenti più unità immobiliari), comparti edificatori (ai sensi della Legge n.1150 del 17 agosto 1942 e art. 27 della L.R. 22 dicembre 1989 n. 45).

Gli interventi ammessi dal presente Piano sono soggetti agli oneri di urbanizzazione, ai sensi degli artt. 3-4-5 e 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, salvo i casi di disapplicazione o riduzione previsti dagli artt. 7, 8 e 9 della stessa Legge.

Per usufruire delle agevolazioni fiscali e creditizie, previste dalla Legge 28 gennaio 1977 n.10 e Legge 5 agosto 1978 n. 457 oltrechè da analoghe norme statali e regionali, gli interventi ammessi dal presente Piano devono essere subordinati al regime del convenzionamento di cui agli artt.7, 8 e 9 (a seconda della natura degli interventi) della citata Legge 10/77.



La casistica degli ultimi due commi è regolata anche dalla LR n° 30/78, mentre il contenuto delle forme convenzionamento citato dovrà essere conforme allo schema di Convenzione di cui al Decreto Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica R.A.S. 31 ottobre 1978 n. 72/U.

I proprietari o gli aventi titolo, conformemente alle disposizioni dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e del Vigente P.U.C., ai fini della attuazione degli interventi previsti dal presente Piano dovranno presentare preventiva istanza all'Amm.ne comunale, allo scopo di ottenere Concessione o Autorizzazione ai sensi della normativa vigente.

Art. 8 – Dimensione degli interventi

Il Piano individua:

- a) Il lotto minimo edificabile in mq 1000.
- b) Gli eventuali interventi secondo sub-comparti edificatori, coincidenti con più lotti accostati.

Art. 9 – Prescrizioni attuative degli interventi

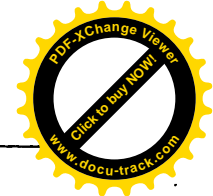
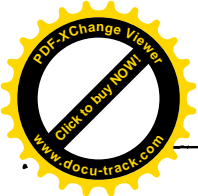
Tutti gli interventi, riguardanti la sagoma plano-volumetrica dei fabbricati e delle aree di pertinenza debbono uniformarsi alle prescrizioni di cui alla Tav. B3 e delle previsioni di progetto allegate, mentre l'aspetto esterno e le caratteristiche architettoniche degli stessi saranno meglio disciplinate nella III Parte della presenti NA.

Nella loro compiutezza dovranno uniformarsi alle prescrizioni riportate nelle tipologie di intervento di cui all'art. 5), alle tabelle indici allegate alle presenti NA, e alle ulteriori indicazioni del presente elaborato.

In particolare si dovrà rispettare:

- l'andamento dei profili regolatori dei prospetti fronte strada individuati all'intradosso e stradosso dell'ultimo solaio o struttura di copertura compatibilmente con i limiti di altezza massima previsti dal Piano.
- la posizione ed i limiti di massimo ingombro planimetrico dei fabbricati mediante il rispetto del planivolumetrico allegato;

E' consentito adeguarsi alle prescrizioni del Piano con riferimento all'intero intervento, anche in tempi successivi differenziati, come per esempio effettuare interventi di sopraelevazione o planimetrica, allo scopo di conseguire una immediata e più idonea utilizzazione dell'edificio.



Per tutte le costruzioni si richiamano le leggi ed i regolamenti vigenti in merito alla stabilità delle strutture, all'igiene dei locali abitabili, alla sicurezza del lavoro e prevenzione infortuni, prevenzione incendi, idoneità dei materiali, ecc.

Si richiamano inoltre le disposizioni generali del regolamento edilizio comunale e delle norme di attuazione.

Eventuali modifiche non sostanziali del Piano relative alle realizzazioni di opere pubbliche sono espressamente indicate ed approvate dal C.C., con l'approvazione dei progetti esecutivi e non comportano altre procedure di variante al Piano.

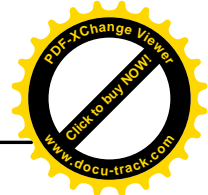
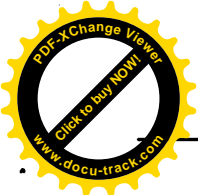
Altre possibili modifiche del Piano, relative alla realizzazione e ad insediamenti che non comportino variazioni al perimetro del P.A., alla volumetria, alla dotazione di spazi pubblici, sono approvati dal C.C. con semplice Deliberazione, secondo normativa vigente.

Art. 10 – Parametri urbanistico-edilizi.

Per tutti i lotti edificatori (inteso come singolo lotto o più lotti accorpati) valgono le prescrizioni seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Indice di fabbricabilità fondiario medio: $I_f = 1,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Rapporto di copertura : $R_c = 0,333 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- Distanza dai confini 8,00 m;
- Distanza dalle strade 10,00 m;
- Distanza tra pareti finestrate e non di lotti finitimi 16,00 m;
- Distanza tra pareti finestrate e non stesso lotto..... 8,00 m;
- Altezza max: 8,00 m;
- Altezza max casi particolari derivanti da esigenze produttive 12,00 m;
- Parcheggi privati 1 m^2 /addetto
con un minimo del 20% della superficie del lotto
- Spazi pubblici (superficie viaria, parcheggio e verde): min 10% S_t

Per le altre prescrizioni si rimanda alle Norme di attuazione del P.U.C. ed al regolamento edilizio vigenti, nonché alla tabella indici allegata.

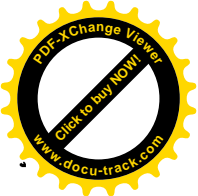


- Sono ammesse tettoie aperte sino alla distanza minima di m 4,00 dal confine posto sul retro dei lotti parallelo al filo strada, a condizione che:
 - la tettoia possenga almeno due lati aperti su due prospetti adiacenti, e che uno di essi sia appunto disposto fronte confine;
 - su tale confine sia prevista una recinzione cieca con altezza non inferiore a m 2,50 e non maggiore di m 3,00;
- Sono ammesse tettoie aperte ubicate sul confine di proprietà parallelo al filo strada, confine sul retro dei lotti, a condizione che:
 - presentino una profondità massima di m 4,00;
 - presentino il lato aperto fronte lotto, dove risulta già ubicato l'edificio principale;
 - presentino un'altezza di gronda massima pari a m 4,00.

Art. 11 – Normativa specifica per le aree destinate ai servizi.

Gli interventi riguardanti le aree destinate a spazi pubblici, alle attività collettive, al verde pubblico e a parcheggi, come pure le sedi viarie e relativi sottoservizi, previste dal Piano, sono di competenza dell'Amministrazione di Paulilatino.

Viene fatta salva la possibilità di intervento anche della mano privata ai sensi e secondo i benefici della Legislazione vigente, secondo i Piani attuativi predisposti dall'Amm.ne comunale.



TITOLO III – NORME EDILIZIE PARTICOLARI.

Art. 12 –Tipologia costruttiva e architettonica

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto di semplicità e organicità costruttiva e funzionale, desumibili dal contesto ambientale del costruito al contorno.

È consentita la tipologia singola, binata e a schiera, in riferimento allo stato di fatto consolidato nei precedenti interventi.

Art. 13 – Elementi e particolari costruttivi visibili

Coperture.

E' prevista, la realizzazione dei manti di copertura su falda inclinata o piana.

La pendenza delle falde dovrà adattarsi a quella dei fabbricati limitrofi e comunque compresa tra il 27 e il 35%.

Il sistema "gronda" sarà esterno tipo murario, in elementi di rame, PVC, lamiera zincata verniciata, o anche alluminio anodizzato elettrocolore, o prefabbricato.

Pareti e aggetti.

Le pareti esterne ed i prospetti, possono essere realizzate in prefabbricato o eseguito in opera con elementi murari a vista o intonacati;

È consentito l'uso di blocchi precolorati in c.v. a vista, mentre quelli comuni color cemento se adottati devono essere assolutamente intonacati.

I balconi e le verande possono essere delimitate da parapetti ciechi in muratura o elementi a giorno metallici o lignei, verniciati se in acciaio elettrocolore se in alluminio, vista se lignei.

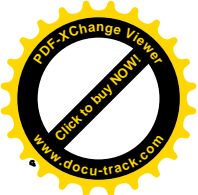
Recinzioni

Le recinzioni prospettanti sul filo strada o su spazi pubblici saranno di norma a giorno, e in tal caso l'elemento murario di base e la ringhiera superiore in metallo verniciato (o legno) dovrà risultare architettonicamente coerente col contesto costruttivo al contorno.

Condutture aeree e impianti tecnologici

Non sono consentite condutture aeree interne ai lotti (ENEL, TELECOM, altre).

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua e centraline tecnologiche ed elementi di pompe di calore nei prospetti aggettanti sulla via pubblica o comunque da essa visibili. Potranno essere occultate da eventuali parapetti, e risolte architettonicamente in modo unitario con esse. Le stesse antenne TV e paraboliche dovranno collocarsi nel fronte interno degli edifici.



Art. 14 – Sistemazioni esterne, recinzioni e accessi

Gli spazi interni dei lotti non altrimenti utilizzati devono essere sistemati a verde, mediante inerbimento, arbusti e alberatura con essenze del climax mediterraneo;

Gli accessi dovranno essere opportunamente segnalati e non creare problemi con l'andamento del piano delle pavimentazioni esterne (strada più marciapiedi)

Art. 15– Attrezzature pubbliche

Le opere pubbliche e di utilità pubblica sono distinte in:

Opere di urbanizzazione primaria, che sono le opere di urbanizzazione tecnica a livello zonale come:

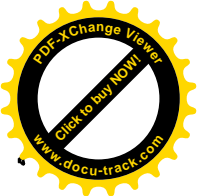
- strade e passaggi pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio al servizio degli insediamenti;
- spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio degli insediamenti;
- impianto di illuminazione della predetta area.
- impianto di raccolta e smaltimento acque piovane.

Opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici, cioè quelle opere tecniche a scala comunale come:

- le strade di allacciamento dell'insediamento all'abitato;
- gli allacci idrico e fognari;
- l'allaccio alla rete ENEL. E TELECOM.

Art. 16– Opere di Urbanizzazione

L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria sono definite nei progetti tecnici approvati dall'Amministrazione e secondo le indicazioni planimetriche e le prescrizioni del presente P.I.P.



TITOLO IV – : ALLEGATI

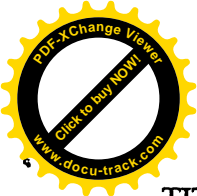
ALLEGATO A : INDICI EDILIZI DI PIANO

Indici e standards.

Conformemente alle norme vigenti sono state individuate nell'ambito del piano le aree destinate a viabilità, parcheggi e verde, come indicato nelle rispettive planimetrie di zonizzazione, e per esse è stata fatta una verifica globale come risulta dai seguenti prospetti:

ALLEGATO A : INDICI EDILIZI DI PIANO

TABELLA DI VERIFICA		VALORI CONSENTITI DALLA NORMATIVA	VALORI PREVISTI IN PRO- GETTO
A	Superficie di intervento	78227,49 m ²	78227,49 m ²
B	Volume realizzabile	It = 1,00 m ³ / m ² V= 78227,49 m ³	It = 1,00 m ³ / m ² V= 78227,49 m ³
C	Superficie edificabile lotti		45932,67 m ²
D	Servizi	min 10% della sup. inter- vento 7822,75 m ²	15634,67 m ²
E	Parcheggi		1621,45 m ²
F	Somma Servizi e Parcheggi		17256,32 m ²
G	Viabilità veicolare e pedonale		15038,5 m ²
H	Indici edilizi		If = 1,70 m ³ /m ²
I	Volume conseguente a If = 1,70 m ³ /m ²		V = 78211,66 m ³



TITOLO I – GENERALITÀ	2
ART. 1 – Applicazione e presupposti giuridici	2
ART. 2 – Finalità e validità	2
ART. 3 – Elaborati di Piano	3
ART. 4 – Ambito di intervento	3
TITOLO II – NORME DI ESECUZIONE	4
Art. 5 – Definizione delle tipologie di intervento	4
Art. 6 – Attività ammesse.....	5
Art. 7 –Attuazione del Piano	5
Art. 8 – Dimensione degli interventi.....	6
Art. 9 – Prescrizioni attuative degli interventi	6
Art. 10 – Parametri urbanistico-edilizi.	7
Art. 11 – Normativa specifica per le aree destinate ai servizi.	8
TITOLO III – NORME EDILIZIE PARTICOLARI.....	9
Art. 12 –Tipologia costruttiva e architettonica	9
Art. 13 – Elementi e particolari costruttivi visibili	9
Art. 14 – Sistemazioni esterne, recinzioni e accessi	10
Art. 15– Attrezzature pubbliche.....	10
Art. 16– Opere di Urbanizzazione.....	10
TITOLO IV – : ALLEGATI.....	11
ALLEGATO A : INDICI EDILIZI DI PIANO.....	11

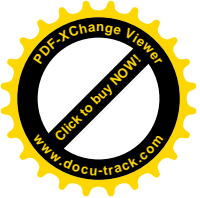


TABELLA DI VERIFICA	Valori consentiti dalla normativa	Valori previsti in progetto
A) Superficie di intervento	78.227,49 m ²	78.227,49 m ²
B) Volume realizzabile	It = 1,00 m ³ /m ² V = 78.227,49 m ³	It = 1,00 m ³ /m ² V = 78.227,49 m ³
C) Superficie edificabile lotti		45932,67 m ²
D) Servizi	min.10% della Sup. intervento 7.822,75 m ²	15.634,87 m ²
E) Parcheggi		1.621,45 m ²
F) Sommano Servizi e Parcheggi		17.256,32 m ²
G) Viabilità veicolare e pedonale		15.038,50 m ²
H) Indici edilizi		If = 1.70 m ³ /m ²
I) Volume conseguente a If = 1,70 m ³ /m ²		V = 78.211,66 m ³