



# **COMUNE DI CAPOTERRA**

Provincia di Cagliari

## **VARIANTE AL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**(Approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 30/09/2008)**

## **TITOLO I° - GENERALITA'**

### **Art. 1 CONTENUTI DEL PIANO E FINALITA'**

Il Piano per gli insediamenti produttivi disciplina l'edificazione su un'area individuata dalla variante al programma di fabbricazione come zona D3 per lo svolgimento di attività artigianali, commerciali e di deposito; esso è, ai sensi dell'art.21 della legge regionale n°45 del 1989, strumento di attuazione del vigente P.d.F. e localizza in questa area le attrezzature sociali di servizio all'attività produttiva ai sensi dell'art. 27 L. 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni, ed ha valore di piano particolareggiato ai sensi della L. 17/08/42 n° 1150.

Il piano ha validità decennale.

Pertanto detta le prescrizioni, integrative a quelle del P.d.F., che dovranno essere osservate nell'edificazione degli interventi produttivi, dei servizi pubblici o d'uso pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Stralcio del PDF vigente – Stralcio vincolo di tutela
- 2) Planimetria catastale
- 3) Zonizzazione del PIP antecedente al vincolo della Soprintendenza Regionale per la Sardegna
- 4) Zonizzazione di piano
- 5) Planivolumetrico e tipologie edilizie
- 6) Planimetria quotata
- 7) Sezioni stradali e particolari
- 8) Rete idrica, impianto acque nere, rete acque meteoriche
- 9) Rete elettrificazione, rete telefonica, rete illuminazione pubblica
- 10) Relazione
- 11) Norme di attuazione.

### **Art. 2 RAPPORTO COL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

Le indicazioni contenute nel presente piano sono conformi a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e in particolare all' Art. 33 bis della normativa del Programma di Fabbricazione approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 6/12/1996 e pubblicata nel B.U.R.A.S. al n° 3 in data 28/01/1997.

Per quanto non contemplato si fa riferimento al Regolamento Edilizio comunale.

### **Art. 3 STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Per l'attuazione del piano il Comune si avvale dei disposti dell'art. 27 della L. 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni.

Entro due mesi dalla data di approvazione del Piano, il Comune si impegna ad adottare il regolamento generale di gestione dove verranno specificate le condizioni per l'assegnazione dei lotti, degli schemi di convenzione, i criteri per la formazione delle graduatorie di assegnazione, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Art. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il Comune realizzerà, sulla base dei progetti esecutivi che verranno approntati in seguito all'adozione del presente piano, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e tutte le attrezzature previste dal Piano.

### **Art. 5 CONVENZIONE TRA COMUNE E ASSEGNATARIO E LORO CONSORZI**

Contestualmente alla consegna dell'area verrà stipulata convenzione tra il Comune e l'assegnatario o loro consorzi costituiti con atto pubblico, con la quale verrà disciplinata la misura degli oneri e relative sanzioni, in particolare:

- a) la superficie delle aree assegnate e il regime al quale sono sottoposte;
- b) l'ammontare della quota parte del costo di acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) l'impegno dell'assegnatario a redigere nel rispetto della normativa del piano i progetti degli edifici;
- d) i tempi massimi per l'inizio dei lavori e dell'ultimazione;
- e) i criteri e gli obblighi ai quali attenersi nei casi di vendita o locazione dei fabbricati;
- f) le garanzie finanziarie ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- g) il tempo di validità della convenzione.

## **TITOLO II° - NORME RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

### **Art. 6 UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

La **SUPERFICIE TERRITORIALE (St)** costituita dall'insieme delle aree interne al perimetro del piano è costituita dalla somma delle aree con le seguenti destinazioni:

**a) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**, lotti n°93, rappresenta le aree destinate all'insediamento delle attività industriali e artigianali con meno di 10 addetti e per attrezzature commerciali e di deposito delle merci. In particolare nei lotti dall'81 all'89 possono essere realizzati insediamenti per attività di servizi generali di uso pubblico a sostegno ed integrazione delle attività produttive (direzionalità, uffici postali, banche, assicurazioni, supporto sanitario\ambulatori e logistico, punti di ristoro, etc).

Inoltre i lotti dall'88 al 93 possono essere accorpati a coppie. Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle per eventuali custodi o per uffici ed in ogni caso queste devono avere una superficie lorda inferiore al 20% della superficie copribile.

**b) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S'U)** che comprende le aree per la rete viaria, parcheggi, reti tecnologiche, fasce verdi.

**c) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S''U)** che comprende i lotti destinati ad attrezzature amministrative, espositive, sindacali, ricreative, sportive ed a impianti per il verde pubblico attrezzato.

### **Art. 7 INDICI E NORME**

Gli indici e i parametri da rispettare nell'edificazione sono stati individuati in accordo con le prescrizioni del P.d.F. vigente e con il D.L. N°490 del 1999, artt. 2,6,8 Decreto S.R. N°29 del 20/02/2003, che dichiara l'immobile denominato "Casa Vanini" di interesse storico-artistico:

**7.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria** 0,60 mq/mq.

Dal calcolo della superficie edificabile sono esclusi i piani seminterrati con una parte fuori terra di massimo 80 cm.

**7.2 - Rapporto di copertura** 0,35 mq/mq.

**7.3 - Altezza massima** degli edifici, oltre i 20 metri e fino ad una distanza inferiore ai 70 metri dal confine dell'area sottoposta a vincolo diretto, non sono consentite edificazioni con altezze alla linea di gronda superiori ai metri 4,5. Oltre questa distanza, sono consentite altezze degli edifici comunque non superiori a metri 6,50 alla gronda. Sulla restante area situata a ovest, potranno essere realizzati eventuali volumi di altezza non superiore a **8,50** metri alla gronda, mentre ad est sino a 4,50 mt alla gronda (vedi planimetria tav. 05).

7.4 – **Copertura** degli edifici a padiglione (di forma regolare e simmetrica) ovvero a due falde uguali e contrapposte. Tali coperture dovranno essere costituite esclusivamente da falde di tetto inclinate e manto di coppi in laterizio, con sporti di gronda non aggettanti per oltre 50 cm da filo di facciata.

7.5 - **Distanze dai confini** con altri lotti m. 6,00, dal ciglio della viabilità di piano m. 12,00, dal ciglio della viabilità interna al piano m. 10,00, dalla strada Su Loi Tanca Nissa m. 12,00, dalla strada comunale per S. Barbara e dal ciglio della strada provinciale m. 20,00 (variabile con le fasce di rispetto).

7.6 - **Coloriture** esterne degli edifici, dovranno essere scelte nella gamma delle terre naturali.

7.7 - **Parcheggi privati minimo** mq. 1,00 ogni mq. 3,5 di pavimento lordo.

7.8 - **Verde privato minimo** 25% della superficie fondiaria.

7.9 - **Verde pubblico.** Eventuali aree destinate a parcheggio pubblico potranno essere pavimentate in ghiaia o in granigliato o altro,escludendo comunque la realizzazione con superfici cementate, bitumate o comunque impermeabili. Tutte le sedi stradali dovranno prevedere alberature ai lati. Dovrà essere sempre eseguita una sistemazione arborea dei parcheggi con specie autoctone, sia lungo il perimetro, sia nella superficie interna.

7.10 - **Recinzioni** altezza massima m. 0,8 in muratura. Non sono consentite recinzioni in rete metallica o plastica.

7.11 - **Insegne pubblicitarie e cartellonistica.** Non è consentita la posa di insegne pubblicitarie e cartelloni disposti al di sopra della linea di gronda degli edifici. Nel caso di edifici con altezze superiori a metri 4,5 in gronda, l'insegna dovrà avere una superficie non superiore ai 3,00 metri quadri se collocata sul prospetto degli edifici, e non superiore a 6,00 metri quadri se collocata a terra. Per gli edifici con altezze inferiori a 4,5 metri alla gronda l'insegna deve avere una superficie non superiore a 2 metri quadri, se collocata sul prospetto degli edifici, e non superiore ai 3 metri quadri, se collocata a terra.

La cartellonistica e la segnaletica di pertinenza degli spazi pubblici deve essere realizzata su supporto metallico di colore scuro opaco, con altezza non superiore ai metri 2.

7.12 - **Illuminazione, linee aeree, antenne.** I supporti dei corpi illuminanti dovranno essere di colore opaco, ed aventi un'altezza non superiore a 4 metri, ed emanare soltanto luce diretta verso il basso. E' fatto divieto di installare linee telefoniche e/o elettriche aeree, nonché antenne telefoniche su tralicci e non opportunamente schermate.

7.13 - I progetti per gli insediamenti produttivi, piccolo industriali e di servizi generali comprenderanno, oltre agli schemi planivolumetrici, la definizione esecutiva delle tipologie, in conformità alle norme di cui ai precedenti punti ed a quelle del regolamento edilizio comunale, di tutte le opere di impianto e di sistemazione degli stabilimenti, compresi i parcheggi, le recinzioni e le sistemazioni a verde.

Si prevede la possibilità di accorpamento dei lotti.

In caso di accorpamento di più lotti, le sistemazioni a verde devono essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

La relazione allegata ai progetti comprenderà anche la definizione del numero presunto di addetti, dei fabbisogni idrici ed energetici e i dati relativi agli scarichi industriali.

7.14 - Gli accessi veicolari nelle strade 3 - 4 - 5 possono essere arretrati dal filo della strada di m. 8,65, qualora sia necessario consentire in sicurezza la manovra di ingresso al lotto anche agli autoarticolati di 13 metri.

7.15 – Non possono essere realizzati manufatti edilizi ad una distanza inferiore a metri 20 dal confine dell'area sottoposta a vincolo diretto giusta D.S.R. N°29 del 20/02/03.

7.16 – E' fatto divieto utilizzare tutte le aree identificate nella planimetria allegata per discarica pubblica o privata.

7.17 – Ogni piano attuativo ed ogni singolo progetto esecutivo dovrà essere sottoposto, per l'approvazione, alla competente Soprintendenza.

## INDICE

### TITOLI I° - GENERALITA'

<b>Art. 1</b>	<b>CONTENUTI DEL PIANO E FINALITA'</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2</b>	<b>RAPPORTO COL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE</b>	<b>2</b>
<b>Art. 3</b>	<b>STRUMENTI DI ATTUAZIONE</b>	<b>3</b>
<b>Art. 4</b>	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	<b>3</b>
<b>Art. 5</b>	<b>CONVENZIONE TRA COMUNE E ASSEGNATARIO E LORO CONSORZI</b>	<b>3</b>

### TITOLO II° - NORME RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

<b>Art. 6</b>	<b>UTILIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>4</b>
<b>Art. 7</b>	<b>INDICI E NORME</b>	<b>4</b>
<b>7.1</b>	<b>INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA</b>	<b>4</b>
<b>7.2</b>	<b>RAPPORTO DI COPERTURA</b>	<b>4</b>
<b>7.3</b>	<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	<b>4</b>
<b>7.4</b>	<b>COPERTURA</b>	<b>5</b>
<b>7.5</b>	<b>DISTANZE DAI CONFINI</b>	<b>5</b>
<b>7.6</b>	<b>COLORITURE</b>	<b>5</b>
<b>7.7</b>	<b>PARCHEGGI PRIVATI MINIMO</b>	<b>5</b>
<b>7.8</b>	<b>VERDE PRIVATO MINIMO</b>	<b>5</b>
<b>7.9</b>	<b>VERDE PUBBLICO</b>	<b>5</b>
<b>7.10</b>	<b>RECINZIONI</b>	<b>5</b>
<b>7.11</b>	<b>INSEGNE PUBBLICITARIE E CARTELLONISTICA</b>	<b>5</b>
<b>7.12</b>	<b>ILLUMINAZIONE, LINEE AEREE, ANTENNE</b>	<b>5</b>
<b>7.13</b>		<b>5</b>
<b>7.14</b>		<b>6</b>
<b>7.15</b>		<b>6</b>
<b>7.16</b>		<b>6</b>
<b>7.17</b>		<b>6</b>