REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Diretzione generale de sa pianificazione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilìtzia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1969/DG **/DG DEL** 10 GIU. 2013

Oggetto: Consorzio Industriale Provinciale Oristanese.
Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile. Deliberazione Assemblea Generale del Consorzio n. 1 del 20.02.2013. Approvazione e autorizzazione alla pubblicazione.

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

VISTA la L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;

VISTA la L.R. del 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;

VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. P. 10872/45 del 19 aprile 2013, con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;

VISTA la L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.

VISTA la nota prot. RAS n. 12789 del 11.03.2013 con la quale il Consorzio Industriale Provinciale Oristanese ha trasmesso la Deliberazione n. 1 del 20.02.2013 dell'Assemblea Generale del Consorzio per gli adempimenti di competenza RAS ai sensi della L. n° 237 del 19.07.1993, art. 2 comma 11 bis.

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Diretzione generale de sa pianificazione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilìtzia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1969 /DG
DEL 10 GIU. 2013

VISTA la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile approvata con Deliberazione dell'Assemblea Generale del Consorzio n. 1 del 20.02.2013;

VISTA la relazione dell'ufficio;

VISTO il parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica riunitosi in data 10.06.2013;

DETERMINA

Art. 1) La variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile, approvata con deliberazione del Deliberazione Assemblea Generale del Consorzio n. 1 del 20.02.2013, è approvata con modifiche e integrazioni al testo delle Norme di Attuazione, allegate alla presente determinazione per farne parte integrante;

Art. 2) È autorizzato il Servizio della pianificazione paesaggistica e urbanistica a procedere alla pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, comma 11bis del Decreto Legge 20/05/1993 n. 149, convertito in legge dalla L 237/1993.

Il Direttore Generale
Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna
Resp. Settore: Arch. G. Costa

Allegato alla Deliberazione dell'Assemblea Generale n° 1 del 20.02.2013

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE ORISTANESE
- PIANO REGOLATORE TERRITORIALE -

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Articolo 1

Il Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese interessa il territorio dei comuni di Oristano e Santa Giusta. Le presenti Norme di Attuazione sono parte integrante del Piano, che è costituito altresì dagli elaborati grafici allegati.

Articolo 2

Ai sensi dell'Art. 3, comma 5, della Legge Regionale 25 Luglio 2008, n° 10, le presenti Norme e gli elaborati grafici di cui al precedente Art. 1 sono adottati nei Piani Urbanistici Comunali e nei Piani Particolareggiati dei Comuni di Oristano e Santa Giusta.

Articolo 3

L'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi riguardanti tutte le opere di impianto e sistemazione degli insediamenti produttivi e delle costruzioni annesse, ivi compresi le varianti, gli accorpamenti o frazionamenti dei lotti e le variazioni di destinazione d'uso dei lotti all'interno dell'Agglomerato Industriale, sono demandati al Consiglio di Amministrazione del Consorzio o ad organo apposito da esso espresso.

I suddetti progetti dovranno essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario e di raccordo ferroviario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto. Il rilascio della licenza di costruzione o di altro titolo abilitativo relativo ad insediamenti produttivi o di qualunque altra opera od edificio all'interno dell'Agglomerato Industriale da parte della competente amministrazione comunale, è subordinato all'approvazione preliminare del relativo progetto da parte del Consorzio.

Articolo 4

Le industrie a carattere manifatturiero richiedenti lotti di superficie **non inferiore ai 10.000 (diecimila) metri quadrati** dovranno essere insediate prioritariamente nell'Agglomerato del Nucleo salvo che si tratti di industrie nocive per le quali non è possibile l'inclusione all'interno dello stesso Agglomerato oppure che si tratti di industrie di trasformazione dei prodotti agricoli per la quale risulti necessaria l'ubicazione all'esterno dell'Agglomerato, oppure di industrie legate alla utilizzazione di risorse minerarie per le quali risulti tecnicamente indispensabile l'ubicazione fuori agglomerato, oppure infine di industrie già insediate fuori agglomerato, che abbiano necessità di am-

pliamento. L'ampliamento delle industrie già insediate è consentito nella ***misura massima del 20%*** *dei volumi esistenti alla data di approvazione del presente Piano.*

Articolo 5

Il Consorzio determina le precauzioni e le misure specifiche da adottare da parte delle industrie onde evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti e immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, movimenti di mezzi di trasporto e simili.

TITOLO II - NORME SPECIFICHE

Articolo 6

(*Lotti per attività produttive*)

All'interno dei singoli lotti per attività produttive valgono le seguenti norme:

A. Sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico previsto dal Piano, così come definito nella zonizzazione della cartografia allegata: **insediamenti industriali, depositi, attività artigianali, strutture di supporto** ad attività produttive operanti anche all'esterno dell'Agglomerato ed **attività commerciali** secondo le prescrizioni di cui al successivo Art. 7. Nei lotti non è consentita la realizzazione di edifici da destinare ad uso abitativo, ad eccezione dell'**alloggio di servizio** per il custode e/o per il personale tecnico la cui presenza continua in loco risulti indispensabile.

B. L'**Indice di Copertura** dei lotti di terreno, espresso come rapporto tra la superficie coperta e superficie totale del lotto, **non dovrà essere superiore a 1/3** dell'intera superficie dei singoli lotti, salvo quanto previsto al successivo Art. 8. La superficie dei lotti non coperta da fabbricati e da impianti dovrà essere oggetto di sistemazione a verde, secondo apposito progetto da sottoporre all'approvazione del Consorzio.

C. All'interno di ogni lotto deve essere riservato uno **spazio per parcheggi**, così come prescritto per la tipologia dell'Insediamento dalla normativa vigente, con un minimo di **15,00 mq per addetto**, oltre ad adeguati spazi di manovra e sosta di automezzi. È inoltre possibile la realizzazione di **spazi per parcheggi coperti** con tettoia anche in aderenza **al confine del lotto**, in deroga al successivo punto D.

D. **La distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto di terreno non sarà inferiore** a **8,00 m** su tutti i lati del lotto, salvo quanto previsto al successivo **punto E, salva la possibilità di realizzare edifici a schiera sulla base di un progetto unitario e coordinato** e salvo per i fabbricati tecnici al servizio dell'attività prevista nel lotto, quali le *cabine di trasformazione elettrica*; le *stazioni di rilancio antincendio*; le *centrali termiche*; le *centrali idriche*; etc., che potranno essere realizzati **anche sul confine**. Per gli alberi da piantare il distacco è ridotto, ma in misura tale che in ogni caso la distanza tra l'asse dell'alberatura e **il confine del lotto** non sia inferiore a **3,00 m**. Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e, di norma, sono escluse opere con muratura continua e chiusa. Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno,

non superiore in ogni caso a **0,40 m**. 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, di biforcazioni e diramazioni. Di norma, le alberature dovranno essere arretrate di **20,00 m** dagli incroci.

E. Nei lotti industriali prospicienti il porto-canale, la distanza minima delle recinzioni **sul confine** dovrà essere **di 26,40 m** effettivi in ogni punto **dal filo banchina o di 16,00 m dal ciglio della scogliera**; entro questa fascia potranno essere installate, per il carico/scarico delle navi, apparecchiature e/o attrezzature non fisse, che possano eventualmente essere rimosse in breve tempo e che, in ogni caso, consentano il transito sotto di esse liberamente. Nelle aree non coperte da edifici, esclusi i cortili interni ai fabbricati, è facoltà del Consorzio fare opere o canalizzazioni nel sottosuolo e nello spazio aereo per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e telefoni, con esclusione di ogni indennità di installazione.

F. L'**alloggio di servizio** per il custode e/o per il personale tecnico la cui presenza continua in loco risulti indispensabile, potrà essere realizzato anche come edificio separato rispetto al corpo di fabbrica principale, quale pertinenza esclusiva dello stesso, con una **superficie coperta massima** di **90 mq** ed una **altezza massima alla gronda** di **3,50 m**.

Articolo 7

(*Lotti a destinazione Commerciale*)

Nei lotti di terreno **di cui al precedente Art. 6** è ammesso l'esercizio dell'"**attività commerciale**" per la vendita, nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni e/o delle merci di produzione propria.

Nei lotti di terreno di **di cui al precedente Art. 6 aventi** superficie **non inferiore 3.000 mq** è altresì ammesso l'esercizio dell'"**attività commerciale**" non direttamente legata all'attività produttiva qualora trattasi di "**medie strutture di vendita**" o "**grandi strutture di vendita**", così come definite all'Art. 4, comma 1, della Legge Regionale 18 Maggio 2006, n. 5.

La superficie minima di cui sopra, pari a 3000 mq, può esser computata calcolando la parte libera all'interno del lotto, anche se parzialmente già edificato, da destinare ad attività commerciale connessa all'attività produttiva.

Articolo 8

(*Deroghe al Rapporto di Copertura*)

Nell'ipotesi di lotti di terreno già edificati ed interclusi, ossia su lotti che, pur avendo accesso diretto, non confinano con altre aree libere, il Rapporto di Copertura di cui al precedente Art. 6, lettera "A", pari ad 1/3, potrà essere elevato fino ad un **massimo di 1/2** per comprovate esigenze legate allo sviluppo ed ampliamento dell'attività, rimanendo comunque confermati i distacchi minimi dei fabbricati **dai confini dei lotti**, secondo quanto indicato al precedente Art. 6, lett. D ed E.

Articolo 9

(*Opere puntuali - Zona Servizi Generali e Centro Direzionale - Servizi Sociali - Servizi Tecnici*)

In tali zone sono ammesse soltanto costruzioni attinenti alla specifica destinazione dell'area, così come definito nella zonizzazione della cartografia allegata.

Come locali ad uso **abitazione** sono consentiti soltanto gli alloggi di servizio per custodi e per il personale addetto ai servizi consortili, la cui presenza in loco sia ritenuta indispensabile, con le caratteristiche dimensionali di cui al precedente Art. 6.

Gli edifici saranno posti a distanza **dal confine** del lotto pari almeno a metà della propria altezza e, comunque, non inferiore a 5,00 m.

In queste zone le distanze di rispetto degli edifici e degli impianti dal bordo esterno della sede stradale saranno di almeno 10,00 m.

L'**Indice di Fabbricabilità Fondiaria** non potrà in ogni caso superare i **3 mc/mq**.

Il **Rapporto di Copertura** non deve essere superiore ad **1/3**.

Nella Zona destinata a *Servizi Generali e Centro Direzionale*, troveranno ubicazione sedi di Enti Pubblici, di Enti Statali di Pubblico Servizio a carattere provinciale, di associazioni economiche, centri di promozione commerciale e/o industriale e/o artigianale; in tale zona, oltre alle costruzioni attinenti alla specifica destinazione dell'area, sono consentite strutture ricettive, commerciali, finanziarie, sociali, sanitarie, ecc.

L'attività edificatoria relativa agli Interventi da realizzare in tale comparto è in ogni caso subordinata alla predisposizione di un Piano di Utilizzo, **differente dai piani attuativi di cui all'art. 21 della LR45/1989 e finalizzato anche al controllo planivolumetrico dell'ipotesi progettuale**, redatto sulla base degli indirizzi dell'Ente con sottoscrizione di apposito Atto d'Obbligo nei confronti del Consorzio che dovrà determinare la ***Superficie Fondiaria***.

La restante Superficie dovrà essere destinata alla *Viabilità* ed agli *Standard*, determinati sulla base dei parametri stabiliti dall'art.8 comma 1° n° 2 del Dec. Ass. 20-6-1983 n. 2266/U, fermo restando che una Superficie minima del 20% dovrà essere ceduta gratuitamente al Consorzio, anche a mezzo di monetizzazione e/o permuta, a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, per essere destinata a finalità di interesse consortile.

Nella Zona per *Servizi Sociali*, sono consentite soltanto edifici attinenti alla specifica destinazione dell'area.

Nella zona per *Servizi Tecnici*, sono consentiti soltanto impianti e servizi di carattere generale attinenti l'esercizio e la manutenzione delle reti di infrastrutture, impianti e servizi quali: *cabine elettriche*, *serbatoi idrici*, *pozzi* ed altri impianti per *reti idriche e di fognature*, *magazzini* per materiali e attrezzature simili.

Articolo 10

(*Area per deposito merci alla rifusa*)

È consentita la realizzazione degli impianti necessari al deposito ed alla movimentazione di carbone e di altre merci alla rinfusa, nel rispetto della normativa di legge

e con l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni regionali.

Articolo 11

(**Fascia** *Verde attrezzata*)

In questa **fascia, concepita come filtro fra l'edificato residenziale e le aree a funzione industriale,** sono consentiti edifici realizzati sulla base di progetti corredati di studi architettonici finalizzati alla qualificazione estetica ed alla valorizzazione dell'area, destinati ad attività di servizio (*antincendio, stazioni di servizio ed attività correlate*) espositive, commerciali, mense ed attività similari con il rispetto delle seguenti norme:

- Rapporto di Copertura massimo: **1/3**
- Indice di Fabbricabilità Territoriale: **1,5 mc/mq**
- altezza massima: **10,00 m**
- distanza minima degli edifici **dal confine del lotto: 5,00 m**, salvo il fronte sulla ex S.S. 131 dal quale la distanza minima degli edifici deve rispettare le prescrizioni del D.M. 1404 del 01/04/1968.

L'attività edificatoria relativa agli Interventi da realizzare in tale comparto è in ogni caso subordinata alla predisposizione di un Piano di Utilizzo, **differente dai piani attuativi di cui all'art. 21 della LR45/1989 e finalizzato anche al controllo planivolumetrico dell'ipotesi progettuale**, redatto sulla base degli indirizzi dell'Ente, con sottoscrizione di apposito Atto d'Obbligo nei confronti del Consorzio che dovrà determinare la ***Superficie Fondiaria***.

La restante Superficie dovrà essere destinata alla *Viabilità*, ***Fascia verde*** ed agli standard, determinati sulla base dei parametri stabiliti dall'Art. 8 comma 1° n° 2 del Dec.Ass. 20-6-1983 n. 2266/U, fermo restando che una Superficie minima del 20% dovrà essere ceduta gratuitamente al Consorzio, anche a mezzo di monetizzazione e/o permuta, a compensazione dell'utilizzo delle urbanizzazioni generali consortili, per essere destinata a finalità di interesse consortile.

Articolo 12

(Distanze dai confini)

Nell'ipotesi di lotti di terreno di medesima proprietà al cui interno ricada la fascia verde attrezzato, quest'ultima non genera suddivisioni del lotto, che conserva quindi l'unitarietà dettata dai confini di proprietà..

Per ciascuna porzione di lotto verranno applicate in toto le norme urbanistiche (rapporto di copertura; volumi; altezze; distanze dal confine; ecc.) specifiche della zona territoriale omogenea o della Fascia in cui ricade.

Il frazionamento degli immobili esistenti per l'esercizio di differenti, autonome attività produttive, nell'ambito di quelle consentite, è disciplinato dai Regolamenti Consortili.

Articolo 13

(*Aree verdi di protezione ecologica*)

Riguardano aree destinate a mantenere l'ambiente naturale attuale.

Compatibilmente con questa esigenza, potranno essere realizzate limitate opere per attività del tempo libero. Sono parimenti consentiti interventi per opere di rimboschimento e forestazione.

Articolo 14

(*Fasce verdi di rispetto consortili*)

Comprendono aree di rispetto che dovranno in generale essere sistemate a verde.

Il Consorzio potrà autorizzare solo opere di sistemazione terreni per consentire la realizzazione delle infrastrutture e degli accessi agli stabilimenti.

Articolo 15

(*Zona agricola vincolata*)

Sono consentite soltanto costruzioni al servizio dell'agricoltura con indice di fabbricazione massimo di **0,03 mc/mq**.

Articolo 16

(*Infrastrutture di trasporti*)

A. STRADE

All'interno dell'Agglomerato, oltre al Grande Anello di Supporto Industriale (G.A.S.I.) di competenza Provinciale, è prevista una sezione tipo per le strade con carreggiata della larghezza di 10,50 m, così suddivisa:

- due corsie di marcia di m 3,50 ciascuna;
- due banchine pavimentate laterali di m 1,75 ciascuna.

Alla sede stradale così costituita, potrà essere affiancato, su ambo i lati, un marciapiede della larghezza compresa tra 1,50 m e 2,00 m.

Per comprovate esigenze possono altresì prevedersi sezioni stradali inferiori a 10,50 m, ma comunque non inferiori a 7,00 m.

Sul G.A.S.I. deve realizzarsi un piazzale di sosta e di emergenza per automezzi ogni 300 metri. Da tale Anello sono vietati gli accessi diretti ai lotti industriali. Dalle strade di penetrazione primarie sono consentiti accessi diretti ai lotti industriali solo in mancanza di altro accesso da strada di penetrazione secondaria.

Compete al Consorzio l'Individuazione delle *Pertinenze delle Strade* di cui all'art. 24 del "*Nuovo Codice della Strada*", così come disciplinate dagli articoli 60 e 61 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche - "*Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada*".

B. RACCORDI FERROVIARI

Ferme restando le vigenti norme di legge e di regolamento relative agli impianti ferroviari, per i nuovi tronchi di binari di servizio e raccordi con le industrie previsti nel Piano, è prevista una fascia di rispetto di 3,00 m dall'asse del binario esterno per parte.

Articolo 17

(*Deroghe*)

Nei casi di edifici, uffici ed impianti pubblici e di interesse pubblico possono essere concesse dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente deroghe relativamente alla tipologia, ai parametri edilizi, all'ubicazione ed alla destinazione d'uso indicati dal presente Piano Urbanistico nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Articolo 18

Il Consorzio potrà affidare la gestione e la manutenzione delle opere, manufatti, attrezzature ed infrastrutture di sua proprietà ad altri Enti ed Amministrazioni.

Articolo 19

Gli Enti e le Amministrazioni ai quali potrà essere demandata la gestione e la manutenzione delle opere di cui all'art. **18**, non potranno comunque apportare alcuna modifica o variazione alle opere stesse.

Articolo 20

Eventuali modifiche e variazioni alle opere di cui ai precedenti articoli potranno essere apportate dal Consorzio solo su approvazione degli organi competenti e sulla base della revisione e aggiornamento del Piano Regolatore.

Articolo 21

Entro 60 giorni dall'adozione, il Consorzio trasmetterà ai Comuni interessati il Piano Regolatore e l'elenco delle aree interessate dall'agglomerato industriale e delle relative infrastrutture di cui all'art. **16**.

Articolo 22

(*Scarichi di acque industriali*)

Tutti i nuovi insediamenti e impianti classificati industriali, artigianali o commerciali - indipendentemente dalla loro dimensione - dovranno adottare tutti quegli accorgimenti, impianti e misure tecnologiche necessarie, affinché i loro scarichi liquidi, immessi nei corsi d'acqua o nelle fognature, rispettino i valori indicati in un apposito regolamento approntato dal Consorzio tenendo conto delle norme vigenti al riguardo emanate dagli Organi competenti.

Articolo 23

(*Depurazione dei fiumi*)

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/07/1934 n. 1265, dovranno installare im-

pianti 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 18/07/1966 n. 615, del suo regolamento di attuazione e di eventuali future modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'art. 2 della Legge stessa. In qualsiasi momento il Consorzio potrà accertare le caratteristiche dei fumi emessi e ordinare la messa in opera di dispositivi atti a ridurre la emissione di fumi.

TITOLO III - NORME TRANSITORIE

Articolo 24

A partire dalla data di adozione da parte del Consorzio fino all'approvazione del presente Piano Regolatore, i Comuni di Oristano, Santa Giusta, sono tenuti a rispettare la disciplina definita negli articoli precedenti.

Articolo 25

Le misure di salvaguardia, di cui al precedente Art. **24**, si applicano per un periodo massimo di 3 anni a partire dalla data di adozione del Piano da parte del Consorzio. Le misure di salvaguardia devono essere applicate dai Sindaci dei Comuni il cui territorio rientri nel comprensorio di competenza del Consorzio come previsto dall'art. 7 della Legge 29 Settembre 1962, n. 1462 ai sensi dell'articolo unico della Legge 3 novembre 1952, n. 1902, modificato dalla legge 30 luglio 1959, n. 615.