PIANO REGOLATORE TERRITORIALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (2012)

NAVIC TVRRITANI

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE SASSARI

Consorzio Industriale Provinciale di Sassari

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE ED URBANISTICA
ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE
DEL DIRETTORE GENERALE
N. 69 79 DEL 6/11/2012
Cagliari, lì .....
IL FUNZIONARIO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASS. EE. LL. FINANZE URBANISTICA

Allegato alla delibera
S.G. N 36 del 14/5/2012

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE

ADEGUAMENTO ALLO STATO ATTUALE DELLA VIABILITA' DI PIANO E PREVISIONE DI NUOVI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE ALL'INTERNO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI PORTO TORRES

SCALA	DATA	AGG.	AGG.
	MARZO 2012		

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL.
B

PROGETTISTA

DOTT. ING. GIUSEPPE FIORI
VIA A. DIAZ, 14 - 07100 SASSARI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI SASSARI
N. 294 Dr. ing. GIUSEPPE L. FIORI

COLLABORATORE

GEOM. PIERPAOLO ATZENI
VIA DIAZ, 13A - 07100 SASSARI

IL DIRETTORE

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE SASSARI

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Luigi Pulina)
DOTT. LUIGI PULINA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ING. MARCELLO SECHI

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE SASSARI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.T. CONSORTILE

TITOLO I: Norme di carattere generale

Art. 1.

Il Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero interessa i territori dei comuni di Alghero, Ittiri, Olmedo, Ossi, Porto Torres, Putifigari, Sassari, Sennori, Sorso, Tissi, Uri, Usini. Esso produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ai sensi e per gli effetti dell' art. 21 del testo ordinario delle leggi 29 luglio n. 634 e 18 luglio 1959 n. 555, nonché dell'art. 3 della Legge regionale sarda 19 maggio 1981 n. 17.

Le presenti norme di attuazione sono parte integrante del Piano così come lo sono gli elaborati grafici, mentre tutti i restanti elaborati debbono essere intesi come di valore indicativo. Per quanto non precisato negli articoli delle presenti norme si debbono ritenere valide tutte le norme vigenti in materia urbanistica in Sardegna.

Art. 2.

Nella redazione dei propri strumenti urbanistici i Comuni di cui all' art. 1. sono tenuti, in base al sopra citato art. 6 della legge 17 agosto 1942, ad osservare il rispetto del presente Piano. Se un Comune è già provvisto di strumenti urbanistici dovrà provvedere entro un anno ad adottare le eventuali varianti necessarie a rendere gli strumenti stessi conformi al presente piano.

Art. 3.

Nei Comuni di cui all'art. 1, le industrie a carattere manifatturiero con numero di addetti superiore alle 20 unità o richiedenti lotti di superficie superiore ai 5.000 mq. dovranno, di norma, essere insediate solo negli agglomerati dell' ASI, salvo che si tratti di industrie nocive per le quali non è possibile l'inclusione all'interno degli stessi agglomerati, oppure che si tratti di industrie di trasformazione dei prodotti agricoli per le quali risulta necessaria l' ubicazione nella zona di produzione agricola, oppure di industrie legate alla utilizzazione di risorse minerarie per le quali risulti tecnicamente indispensabile l'ubicazione fuori agglomerato, oppure, infine, di industrie che abbiano la necessità di ampliamento in contiguità di impianti esistenti. In ogni caso il giudizio circa la necessità di insediamento al di fuori degli agglomerati è di stretta competenza del Consorzio dell'ASI.

Art. 4.

I Comuni entro il cui territorio ricadono le aree comprese entro i confini degli agglomerati, non potranno rilasciare in dette aree concessione edilizia per progetti non redatti secondo le presenti norme. La procedura relativa alle domande per l'ottenimento delle concessioni edilizie e per la agibilità dei locali, nonché di eventuali provvedimenti in caso di infrazioni, sono comunque soggette ai regolamenti comunali e alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia. Per le aree comprese negli agglomerati industriali tutte le domande per il rilascio delle concessioni edilizie e di agibilità dei locali potranno essere inoltrate ai Comuni solo se già corredate dal parere favorevole del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale.

Art. 5.

Entro una fascia di 200 metri all' esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI ai sensi del Decreto dell'Assessorato Finanze e Urbanistica n. 1622 del 29/11/1985, è consentita esclusivamente l'edificazione di manufatti a carattere agricolo con un indice di fabbricazione di 0,01 mc/mq. aumentabile fino a 0,03 mc/mq.

Art. 6.

L'esame e l'approvazione dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione di stabilimenti industriali e costruzioni annesse sono demandate al Presidente del Consorzio, su proposta del Direttore, in base al parere dell'Ufficio Tecnico del Consorzio.

I suddetti progetti dovranno essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi e accessori, alle opere di accesso viario e, se necessario, di raccordo ferroviario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto. Per quanto riguarda gli oneri di concessione edilizia questi, nel caso di impianti non ricadenti negli agglomerati ASI , saranno stabiliti dai Comuni ai sensi della legge n. 10 del 28/1/77; per gli impianti ricadenti negli agglomerati ASI nessun onere di concessione può essere richiesto dai Comuni, perché le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, sono a carico dello Stato, Asmez e Regione.

Art. 7.

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, rumori, movimenti di merci, trasporto e simili.

TITOLO II : Norme di zona

Art. 8.

Lotti industriali. Nelle aree destinate a lotti industriali negli agglomerati di Truncu Reale e di Alghero e nelle aree per insediamenti industriali esistenti, nelle aree per le industrie di varia natura e nelle aree per cantiere navale dell' agglomerato di Porto Torres valgono le seguenti norme:

a) sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona, insediamento industriale, attività direttamente connesse previste dal Piano. Nei lotti industriali non sono consentiti locali di abitazione tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco sia indispensabile.

a bis) nelle aree degli agglomerati industriali di Porto Torres ed Alghero di cui al presente articolo, in caso di riutilizzo di manufatti di imprese che hanno ridotto o cessato la attività, il Consorzio può – con delibera del Comitato Direttivo consentire lo insediamento di centri di distribuzione e di deposito di merci, di prodotti finiti e/o di semilavorati, anche in transito.

b) l'indice di copertura dei lotti industriali, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, sarà di norma non superiore al 40%, salvo quanto appresso descritto per la distanza minima dai confini. Il Consorzio potrà autorizzare un maggiore indice di copertura fino al limite massimo del 65% per ampliamenti di stabilimenti esistenti o per particolari iniziative, purché venga assicurato all' interno del lotto una ampia disponibilità di aree libere. All'interno di ogni lotto deve in ogni caso essere riservato uno spazio per parcheggi pari a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

c) i distacchi minimi dei fabbricati dalle recinzioni dei lotti non saranno inferiori, per i distacchi laterali e il retro, a m 5 per i lotti fino a 5.000 mq, a m 6 per i lotti da 5.000 a 10.000 mq e a m 8 per i lotti superiori a 10.000 mq; il distacco sulla fronte di accesso dovrà avere il valore minimo di 7 m per i lotti inferiori a 5.000 mq; di 8 m per lotti compresi tra 5.000 e 10.000 mq e m 10 per i lotti superiori a 10.000 mq; tali distanze dovranno essere maggiorate in relazione alle esigenze dello spazio per il parcheggio delle autovetture interne, di cui al precedente punto b. Le cabine di trasformazione elettrica potranno essere realizzate a filo della recinzione; per gli alberi da piantare il distacco è ridotto, ma in misura tale che in ogni caso la distanza tra l'asse delle alberature e la recinzione non sia inferiore a m 3.

c bis) le prescrizioni di cui alla precedente lettera c) si applicano alle sole ipotesi di primo insediamento delle aziende. In caso di suddivisione della proprietà di fabbricati esistenti conseguente a riconversione industriale e/o a riutilizzo di manufatti di imprese che hanno ridotto o cessato l'attività, il Consorzio può, con delibera motivata del Comitato Direttivo, derogare alle norme sui distacchi minimi dei fabbricati dalle nuove recinzioni dei lotti e a quelle sui distacchi minimi sul fronte di accesso.

d) le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate; 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 m 0,60; i distacchi minimi su strada potranno essere aumentati dal Consorzio nei casi in cui le recinzioni o le alberature ricadono in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di biforcazioni e diramazioni; di norma le alberature dovranno essere arretrate di m 20 dagli incroci.

e) non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti; viene fatta eccezione per la portineria che potrà essere addossata alla recinzione esterna; tale costruzione dovrà essere realizzata accanto all'ingresso, potrà coprire al massimo mq. 80 ed essere alta non più di m 3,50; è inoltre

ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli. La superficie del lotto non coperta da fabbricati e impianti dovrà essere oggetto di sistemazioni esterne e a verde secondo apposito progetto da approvare da parte del Consorzio.

f) nelle aree non coperte da edifici, esclusi i cortili interni ai fabbricati, è facoltà del Consorzio fare opere di canalizzazione nel sottosuolo e nello spazio per acquedotti, gasdotti, fognature, condutture per elettrodotti e telefoni, con esclusione di ogni indennità per l'installazione.

g) le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole Aziende prima di essere immesse nel collettore del Consorzio, secondo il regolamento per il sistema consortile di raccolta e trattamento degli scarichi dell' ASI approvato dall'Assessorato Difesa Ambiente della Regione Autonoma della Sardegna in data 27 agosto 1982 prot. n. 11697. In particolare, il tenore in sostanze acide o alcaline dovrà essere ridotto in modo che il ph risulti compreso tra 6,5 e 9; il contenuto totale in materie solide non dovrà superare 2.000 p .p .m . e le materie stesse dovranno avere dimensioni tali da non sedimentare in una corrente con velocità media 0,30 m/sec. La immissione di acque reflue nella rete di scolo delle acque meteoriche potrà essere consentita eccezionalmente dal Consorzio per l'Area industriale, in relazione alle caratteristiche delle acque stesse: non potrà in nessun caso essere consentita la immissione in tale rete di acque contenenti sostanze in putrefazione o comunque putrescibili.

h) depurazione dei fumi. Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all' art. 216 del R.D. 27/7/34 n. 1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica la emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dello art. 20 della legge 13/7/1986 n. 615, del suo regolamento di attuazione, delle successive modifiche e della legislazione regionale in materia; ciò indipendentemente dalla 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.

Art. 9.

Aree artigianali.

Valgono le stesse norme precedenti salvo per quanto riguarda i distacchi dei confini laterali. Tali distacchi possono essere annullati tra due lotti confinanti nel caso di comune accordo tra gli assegnatari.

Art. 10.

Lotti per industrie chimiche, petrolchimiche e per la produzione di energia elettrica (impianti termoelettrici o l'energia eolica).

Le recinzioni dei lotti devono distare metri 10 dal bordo delle carreggiate delle strade di lottizzazione; in corrispondenza dei cancelli di ingresso e per 10 metri a destra ed a sinistra dei medesimi sono obbligatori arretramenti ulteriori di metri 10.

I lotti così recintati possono essere coperti da fabbricati, torri, silos, ciminiere, senza limiti di altezza; ogni costruzione deve distare almeno metri 8 dalle recinzioni; la somma delle superfici coperte da costruzioni di qualsiasi tipo non deve superare i 2/3 della superficie di ciascun lotto

calcolata all'interno delle recinzioni.

Sono ammessi fabbricati o parti di fabbricati per uffici nella misura indispensabile alla direzione e all'amministrazione delle attività di fabbrica.

All'interno dei lotti destinati ad impianti chimici e petrolchimici è ammessa la costruzione di depositi e magazzini nella misura necessaria al ciclo produttivo dell'impianto.

Quando un lotto viene suddiviso per accogliere impianti diversi, per ciascuna parte valgono interamente le norme stabilite nel presente articolo; altrettanto vale se più lotti contigui sono accorpati per contenere un unico impianto.

Art. 11.

Area di espansione dell'agglomerato di Truncu Reale.

Nell'area di espansione dell'agglomerato di Truncu Reale sono previste destinazioni a lotti industriali, a servizi, parchi di attività, a verde e ad uso agricolo.

L'assegnazione dei lotti e la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata alla predisposizione da parte del Consorzio di un progetto unitario che definisca le destinazioni di uso del territorio.

Per ciascuna destinazione varranno le norme già contenute nei corrispondenti articoli della presente normativa.

Art. 12.

Aree di pertinenza del porto industriale.

Tali aree sono destinate alle attività di movimentazione e di stoccaggio connesse alla utilizzazione del porto industriale e all'interscambio con il trasporto terrestre, ferroviario e stradale.

L'uso delle aree sarà pertanto definito in base ad apposito regolamento del Consorzio ASI.

Art. 13.

Aree per impianti agricoli.

In questa zona sono consentite sia attività agricole di tipo intensivo, ivi comprese coperture per serre, sia impianti di raccolta, conservazione, commercializzazione e trasformazione di prodotti agricoli. Per quanto riguarda le attività agricole, ivi comprese le serre, valgono le norme relative alle aree a verde agricolo secondo i disposti degli strumenti urbanistici dei Comuni in cui ricadono. Per quanto riguarda gli impianti di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli valgono le norme relative a industrie di varia natura di cui al precedente art. 7.

Art. 14.

Aree per impianti agricoli e servizi.

Valgono le norme di cui all' articolo precedente con la seguente integrazione. E' consentito in un ambito, anche articolato, ma comunque di superficie non superiore al 10% della superficie totale della zona, la realizzazione di attrezzature sportive, ricreative, di ristoro e servizi connessi. In questo ambito, la superficie coperta o utilizzata da impianti e attrezzature all'aperto, non può superare il 25% della superficie dell'ambito, con una altezza massima degli edifici, compresi i volumi tecnici, non superiore a 8 m. La restante superficie dell'ambito deve essere utilizzata per parcheggi o sistemata a verde con arbusti e alberature di specie autoctona.

Art. 15.

Parco di attività.

In questa zona, prevista nell'agglomerato industriale di Truncu Reale, sono consentite sia attività industriali in edifici multipiano sia attività terziarie direttamente connesse alle attività industriali. Valgono tutte le norme relative ai lotti industriali di cui al precedente art. 7, oltre al rispetto di un indice di fabbricazione di 2,5 mc/mq e di un valore massimo della superficie coperta pari al 40% della superficie totale.

Art. 16.

Zona per impianti tecnici. (Sottostazione elettrica, depuratori, discariche, impianti di recupero di R.S.U, ecc.).

Nelle zone per impianti tecnici sono consentiti soltanto impianti e servizi di carattere generale attinenti all'esercizio e alla manutenzione delle reti di infrastrutture, impianti e servizi quali cabine elettriche, serbatoi idrici, pozzi ed altri impianti per reti idriche e di fognature, impianti di incenerimento dei rifiuti solidi, magazzini per materiali e attrezzature simili. In queste zone le distanze di rispetto degli edifici e degli impianti dal bordo esterno della rete stradale saranno di almeno 10 metri.

Art. 17.

Zona per depositi petroliferi liquidi e gassosi

In queste zone sono consentiti soltanto impianti per deposito, imbombolamento e distribuzione di prodotti petroliferi liquidi e gassosi, nonchè le attrezzature connesse, con il rispetto della normativa nazionale e regionale in materia. La realizzazione delle opere sarà consentita soltanto in base ad un progetto di massima esteso a tutta la zona.

Art. 18.

Centro merci dell' agglomerato di Porto Torres e Parco merci dell'agglomerato di Truncu Reale.

In queste zone sono consentite attività di scambio tra modi di trasporto e mezzi di trasporto diversi, depositi di stoccaggio, servizi di supporto. La realizzazione delle opere è condizionata all'approvazione di un progetto di massima complessivo per ciascuno dei due agglomerati considerati.

Art. 19.

Zona per servizi.

Nelle zone per servizi sono ammesse soltanto costruzioni destinate a: uffici consortili, sportelli bancari, negozi, pronto soccorso, mense, foresterie, stazioni dei vigili del fuoco, distributori carburante con attività connesse, servizi direttamente connessi alle attività produttive.

Gli edifici dovranno essere raggruppati in modo da lasciare il massimo possibile di superficie libera per sistemazione con parco giardino e aree di parcheggio. Gli edifici saranno posti ad una distanza dal bordo esterno della sede stradale non inferiore a m 10. L'indice di fabbricazione non potrà in ogni caso superare i 2 mc/mq. Tutte le costruzioni e le sistemazioni saranno eseguite sulla base di un progetto planovolumetrico adottato dal Consorzio.

Nella zona per servizi sono consentiti, come locali per uso abitazione, solo alloggi per custodi, per il personale addetto al consorzio e per i tecnici addetti ai servizi la cui presenza in loco è indispensabile.

Art. 20.

Aree per servizi e cantieri.

Queste aree possono essere utilizzate sia per la realizzazione di servizi secondo le norme di cui all'articolo precedente sia, provvisoriamente, per attrezzature e depositi connessi ai cantieri delle imprese di costruzioni e operanti nell'agglomerato industriale.

In questo secondo caso le opere edilizie, da sottoporre comunque all'approvazione del Consorzio ASI, devono avere carattere provvisorio ed occupare non più del 20% della superficie assegnata all'impresa.

Art. 20 bis

Aree per parcheggi

Tali aree sono destinate, di norma, a parcheggi, con particolare riguardo alla sosta di mezzi pesanti.

Nel caso che su tali aree vengano realizzati parcheggi custoditi è ammessa la realizzazione, da parte del proprietario e/o concessionario, di distributore di carburante con attività connesse; è inoltre consentita la realizzazione di alloggio per i custodi del parcheggio.

Art . 21.

Aree verdi consortili.

In dette aree, fino a quando il Consorzio non procederà all'esproprio, valgono le norme delle zone a verde agricolo di cui al successivo art. 26. Dopo l'acquisizione da parte del Consorzio sono consentite soltanto opere di sistemazione a verde.

Viene fatta eccezione per le fasce di verde consortile confinanti con viabilità di grande traffico (camionale e strade provinciali Porto Torres – Stintino e Porto Torres – Alghero) ove è ammessa la realizzazione di distributori di carburante con attività connesse.

Art. 22.

Aree da convertire a verde pubblico

Si tratta di aree attualmente destinate a discarica che, una volta assolta questa funzione, dovranno essere acquisite dal Consorzio ASI e trasformate in aree alberate a verde per svolgere una funzione essenziale di filtro visivo e di miglioramento della qualità dell'aria e dei suoli all'interno dell'agglomerato.

Le caratteristiche dell'intervento saranno definite gradualmente nel tempo, in base ad appositi progetti che saranno elaborati dal Consorzio ASI.

Art. 23.

Aree di preminente interesse archeologico nell' agglomerato di Porto Torres

In queste aree sono consentiti, di concerto con la Soprintendenza ai beni archeologici, solo interventi connessi alla valorizzazione delle risorse archeologiche esistenti.

Art. 24.

Aree di recupero ambientale nell'agglomerato di Porto Torres

In queste aree, contigue ad altre esterne all'agglomerato, sono consentiti solo interventi di riqualificazione ambientale, soprattutto attraverso sistemazioni a verde.

Art. 25.

Aree di massimo interesse ambientale nella fascia di rispetto dell'agglomerato di Porto Torres

In queste aree sono consentiti soltanto interventi volti alla tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, sulla base di un progetto unitario, da redigersi ad opera del Comune di Porto Torres, esteso alle due fasce della tratta terminale del Rio Mannu.

Art. 26.

Zone a verde agricolo

Valgono le norme edificatorie previste per le zone suddette negli strumenti urbanistici dei Comuni nei quali ricadono. In ogni caso non è consentita una edificazione con indice di fabbricazione superiore a 0,03 mc/mq.

Art. 26 bis

La destinazione urbanistica delle aree disciplinate dagli articoli delle presenti N.T.A. evidenziati al comma successivo, è compatibile con la realizzazione di parchi fotovoltaici industriali, termodinamici ed eolici, al pari di tutte le altre aree ricomprese nei perimetri degli agglomerati industriali. In tal senso non sono quindi da intendersi come limitativi i riferimenti alla destinazione d'uso legata all'attività agricola dei seguenti articoli:

1. Art. 5. "Entro una fascia di 200 metri all'esterno dei perimetri dei tre agglomerati ASI..."
2. Art. 13 Aree per impianti agricoli;
3. Art. 14 Aree per impianti agricoli e servizi;
4. Art. 21 Aree verdi consortili;
5. Art. 22 Aree da convertire a verde pubblico;
6. Art. 26 Zone a verde agricolo.

Art. 27.

Il Consorzio potrà affidare la gestione e la manutenzione delle opere e manufatti, attrezzature, infrastrutture di sua proprietà ad altri enti ed amministrazioni. Gli enti e le amministrazioni ai quali potrà essere demandata la gestione e la manutenzione delle opere di cui sopra non potranno comunque apportare alcuna modifica o variazione alle opere stesse. Eventuali modifiche e variazioni potranno essere apportate dal Consorzio solo su approvazione degli organi competenti e sulla base della normativa del Piano Regolatore.

TITOLO III : Norme transitorie

Art. 28.

A partire dalla data di adozione da parte del Consorzio e fino all'approvazione della presente Variante del Piano regolatore i Comuni di cui all' art. 1 sono tenuti a rispettare la disciplina definita negli articoli precedenti.

Art. 29.

Le misure di salvaguardia di cui al precedente articolo si applicano per un periodo massimo di 3 anni a partire dalla data di adozione della Variante da parte del Consorzio.