

COMUNE DI IGLESIAS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI INTERESSE REGIONALE DI SA STOIA

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

ARTICOLO 1.

VALIDITÀ DELLE NORME.

Le presenti norme tecniche di attuazione definiscono, per il settore territoriale interessato dal presente P.P. delimitato dall'art. 2 delle presenti norme, la viabilità, la destinazione d'uso, la normativa edificatoria e gli standards urbanistici delle diverse zone oggetto del presente P.P. come previsto dal P.R.G. per la sottozona D2 Sa Stoia Zona Industriale di Interesse Regionale di Iglesias giusto il D.P.G.R. n° 533 del 27.11.1965.

Le presenti norme sono state formulate, in relazione agli elaborati grafici cui si riferiscono, nel rispetto delle norme legislative vigenti ove sono richiamate espressamente, quali quelle del Codice Civile e ~~le leggi 17.08.1942 n°-1150; 06.08.1967 n°-765; 22.10.1971 n°-865~~ [il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#), la [L.R. 23 ottobre 1985, n. 23](#), la [L.R. 20 ottobre 2016, n. 24](#); ~~i Decreti Ministeriali dell'1.04.1968 n°-1404; 2.04.1968 n°-1444~~; [il D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285](#), il Decreto ~~Interassessoriale~~ [Assessoriale del 6.08.1968 n°-01856](#) [m. 226/U del 20 dicembre 1983](#), e le loro successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 2.

DELIMITAZIONE.

Il Piano Particolareggiato, rappresentato in scala 1:4000, comprende un settore territoriale del Comune di Iglesias ai margini EST-SUD-EST del centro abitato in regione denominata “Sa Stoa”.

Esso, come risulta dalla cartografia allegata, interessa il tratto compreso tra la S.S. 130 a Nord, la strada provinciale di Gibara a Sud, un tratto della Strada Provinciale Iglesias- Villamassargia ad Ovest e la zona agricola di Pizzu Az-zimu ad Est, per una superficie complessiva di 1.676.243 m² [con riferimento alla sola zona D individuata con D.P.G.R. n° 533 del 27.11.1965, e circa altrettanti individuati con la variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 35 del 26/09/2002.](#)

ARTICOLO 3.

ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il Piano Particolareggiato si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dal Consorzio Industriale di Interesse Regionale di Iglesias, ai sensi della legislazione vigente in materia, nei limiti temporali di validità giuridica del presente strumento urbanistico.

Tutte le opere da realizzarsi nelle zone in cui il Piano Particolareggiato prevede insediamenti industriali devono essere preventivamente approvate dal Comitato Direttivo del Consorzio o da un apposito organismo da esso espresso.

L’approvazione verrà rilasciata a seguito di esame dei progetti esecutivi e generali di tutte le opere di impianto e di sistemazione degli stabilimenti industriali tecnicamente organizzati, costruzioni annesse e di tutti i particolari costruttivi, compresi quelli relativi alle opere di recinzione e di sistemazione a

verde del lotto.

Dovranno inoltre essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti ed il numero degli addetti.

~~Il rilascio della Concessione Edilizia da parte della competente Amministrazione Comunale sarà effettuato, per le predette zone di insediamenti, solo dopo che il Consorzio avrà dato il proprio benestare sul relativo progetto.~~

Affinché i titoli edilizi siano assentibili il progetto dovrà essere corredato dal benestare sul relativo progetto da parte dell'Ente gestore, nelle forme previste dalla normativa vigente.

L'utilizzazione parziale di un isolato sarà consentita solo dopo che il Consorzio avrà provveduto a lottizzare l'isolato stesso, verificando che siano rispettati gli standards relativi.

Per isolato si intende l'intera superficie delimitata da strade, canali, fasce di rispetto previste dal Piano Particolareggiato dell'area.

Per quanto riguarda l'utilizzazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi il Consorzio dovrà predisporre piani da perfezionare secondo le disposizioni di cui all'art.9 della legge 06.08.1967, n° 765 e art. 21 e 22 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45.

~~Necessariamente la~~La convenzione da stipularsi ai sensi del succitato comma tra il Consorzio e l'Amministrazione Comunale, ~~non dovrà~~potrà non contenere impegni di cessione di aree, in quanto il Consorzio stesso provvederà in proprio alla realizzazione, gestione e manutenzione delle infrastrutture e attrezzature di carattere pubblico.

ARTICOLO 4.

DEFINIZIONE DEL CIGLIO DELLA STRADA.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti fasce laterali di rispetto, elementi spartitraffico e simili).

ARTICOLO 5.

PUNTI FISSI.

Prima di iniziare i lavori riguardanti sia le costruzioni esistenti sia le costruzioni da eseguire, devono essere richiesti sia al Consorzio per la Zona Industriale di Interesse Regionale di Iglesias, sia al Comune nel cui ambito ricada il lotto di competenza ed in accordo tra gli stessi i punti fissi sufficienti a determinare, rispetto ai manufatti esistenti sia planimetricamente che altimetricamente, l'esatta posizione nella quale devono essere effettuati i medesimi lavori.

ARTICOLO 6.

ALLINEAMENTI STRADALI E POSIZIONE DEGLI EDIFICI.

Gli allineamenti stradali e la posizione degli edifici nei lotti rispetto a tali allineamenti devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o di mappa o per tener conto dell'attuale stato di fatto, il Consorzio per la Zona Industriale di Interesse Regionale di Iglesias, può imporre la rettifica di allineamenti o modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o arretramento su quanto previsto dalle norme e dalle tavole del piano, al fine di garantire il coordinamento dei fili fissi e del disegno urbano predisposti dal piano stesso.

ARTICOLO 7.

AMBIENTE.

Il Consorzio determina mediante un proprio regolamento da approvarsi nelle forme di legge, sentito l'Assessore Regionale all'Igiene e Sanità, Ecologia e Difesa dell'Ambiente, le misure specifiche che le industrie od altri insediamenti, dovranno osservare per evitare le immissioni, scarichi, esalazioni, rumori etc., che provochino modificazioni dei luoghi; danni o fastidi.

ARTICOLO 8.

ONERI.

Tutte le industrie insediate o che si insedieranno nell'area dovranno usufruire, per le loro necessità, dei servizi generali che saranno forniti dal Consorzio o da chi per esso, dietro pagamento delle tariffe che di volta in volta saranno stabilite con approvazione degli organi superiori del Consorzio.

Tali quote saranno determinate in base alla superficie lorda occupata ed in base all'intensità d'uso delle infrastrutture.

PARTE SECONDA - NORME PARTICOLARI

ARTICOLO 9.

LOCALIZZAZIONI INDUSTRIALI.

- a) Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività industriali; artigianali, commerciali all'ingrosso e al dettaglio con il limite massimo della superficie di vendita di mq. 250 (esercizi di vicinato) di cui al D.lgs 114/98 L.R. 5/2006, di deposito e punti di ristoro. E' vietata invece l'edificazione dei locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia ed il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento. La superficie lorda di pavimento di tali costruzioni non dovrà superare i 150 m². E' consentita, altresì l'edificazione di uffici ~~semprechè~~sempreché risultino in funzione del ciclo di attività degli stabilimenti. Qualora i locali di cui sopra facciano corpo unico col capannone non è prescritto alcun limite d'altezza.
- b) Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%, mentre il rapporto minimo non dovrà essere inferiore al 25%, salvo casi di industrie con specifiche esigenze di lavorazione. La differenza tra il rapporto massimo di copertura e quello minimo, pari al 15%, rapportato all'area disponibile, dovrà essere giustificato come area operativa dell'azienda.
- c) Ogni complesso industriale deve sorgere isolato ed i distacchi dei fabbricati dai confini del lotto non devono essere inferiori a metri 15 dal ciglio della strada nella parte di accesso agli stabilimenti; mentre la distanza dagli altri confini non deve essere inferiore a metri 8, ad eccezione delle cabine elettriche e delle tettoie aperte da destinare a parcheggi che potranno essere edificate sul confine. ~~Quando il lotto confini con due strade, la distanza dal~~

La distanza dai confini laterali non deve essere inferiore ad 8 m e in ~~tale~~
tali lato-lati sono consentiti soltanto accessi per passaggi pedonali.

I soli fabbricati destinati ad uffici potranno essere realizzati ad una distanza minima di metri 10 dal ciglio della strada sul lato di ingresso degli stabilimenti.

⇒d) Il lotto edificabile deve essere collegato direttamente con la viabilità di servizio prevista dal piano. Non sono consentiti accessi al lotto dalla viabilità provinciale Iglesias-Villamassargia e della viabilità di scorrimento regionale definita dalla SS 130, salvo per le aree compromesse, riportate nella planimetria di piano per le quali sia dimostrata l'impossibilità di accedere ai lotti attraverso la viabilità di servizio di tutti gli automezzi; anche pesanti che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico. Inoltre devono essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale addetto nella misura di un posto macchina per ogni due addetti o di 1 m² per ogni 7 m² di pavimento utilizzato per lavorazioni. La superficie minima per ogni posto macchina dovrà essere di 15,00 m².

⇒e) Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e sul fronte stradale potranno essere realizzate mediante siepi verdi ovvero con muratura piena fino ad un'altezza massima di 0,90 m e superiormente; sino ad un'altezza massima di 2,00 m, saranno a giorno, con cancellate in metallo, o con elementi in calcestruzzo o prefabbricati o simili. Recinzioni in muratura continua o comunque non trasparenti saranno consentite su fronti stradali solo quando vi siano, in relazione alla particolare natura dell'insediamento, precise disposizioni di legge o nei casi in cui il tipo di attività esercitata richieda una più completa chiusura del lotto a tutela di altre attività svolte nei lotti vicini. Le recinzioni tra singoli lotti potranno essere realizzate anche solo in muratura, ma non superare in nessun caso i 2 metri fuori terra. I di-

stacchi minimi su strade potranno essere aumentati 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 m in corrispondenza degli incroci.

e)f) La superficie del lotto non coperta da fabbricati o da impianti e non utilizzata per la viabilità interna, carrabile e pedonale, né per gli spazi utilizzati a parcheggio, sarà integralmente sistemata a verde, secondo apposito progetto ~~da approvare da parte del Consorzio~~ da approvare da parte del Comune.

g) Il Consorzio si riserva di stabilire, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, tracciati di condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche. L'installazione delle condutture sopra citate non darà diritto all'acquirente di percepire indennità alcuna.

h) All'interno del lotto devono essere lasciate libere delle aree di parcheggio commisurate alla massima estensione dell'azienda per consentire la manovra di tutti gli automezzi; anche pesanti, interessati all'attività del complesso industriale, nonché il loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

i) L'indice di sfruttamento non dovrà essere superiore a $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ intendendosi tale rapporto quello tra la superficie di pavimento, anche su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.

l) Le costruzioni accessorie (quali depositi carburanti; autorimessa, ecc.) dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte dovrà essere almeno 6,50 m. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 7,50 m. Inoltre tali edifici dovranno rispondere a criteri di grande semplicità architettonica e strutturale.

- m) Alle norme precedenti si potrà derogare per rispettare norme generali di rango superiore, a cui i progetti dei complessi industriali devono ~~essere presentati per ottenere l'approvazione~~ conformarsi.
- n) È consentita la suddivisione di ciascun lotto edificabile in altri sub-lotti con superficie minima di mq 1.500, purché le edificazioni, seppur effettuate in tempi diversi, prevedano per ciascuno stabile la produzione e/o vendita di prodotti merceologici diversificati (non più di una attività per tipologia) ed in ciascun lotto nel limite massimo di 250 mq di superficie di vendita facciano parte di un progetto unitario da predisporre in accordo con il Comitato Direttivo del Consorzio o da un apposito organismo da esso espresso. — vendita e riguardino attività compatibili fra loro;
- o) E' inoltre consentita la suddivisione di strutture già esistenti da destinare ad attività commerciali/artigianali nel rispetto delle norme urbanistiche e sanitarie ~~— è permessa, all'interno dei fabbricati esistenti in ciascun lotto, l'apertura e l'esercizio di più attività (tra quelle previste al comma a) (nel pieno rispetto delle normative vigenti e purché l'iniziativa insedianda non contrasti, in termini normativi (antincendio, igienico-sanitarie, emissione fumi, polveri, rumori etce) con le iniziative esistenti purché le stesse siano compatibili con le normative vigenti.~~
- ~~E' consentito altresì, sempre nel rispetto delle normative igienico-sanitarie, all'interno dello stesso compendio (lotto-fabbricato) condividere impianti, servizi igienici, spogliatoi e sale per la consumazione dei pasti.~~
- ~~— all'interno di un lotto non possono coesistere attività alimentari con qualsiasi altra attività~~

ARTICOLO 10.

ZONE RISERVATE ALLE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELL'AGGLOMERATO.

- a) Sono consentite solo quelle costruzioni ed impianti aventi ~~frazione~~ funzione di supporto attinenti al carattere della zona. La loro utilizzazione è riservata a uffici del Consorzio, fabbricati commerciali di rappresentanza (Banche, Assicurazioni; Spedizionieri), sedi di Servizio ~~Pubblico (PP.TT., TELECOM), Vigili del Fuoco, Centri Commerciali; Centro Attrezzature~~ Sociali e Sanitarie (Ambulatorio, Centri Sociali), Stazione Autolinee, ~~Stazione di Servizio~~ e Punti di Ristoro strutture ricettive di cui alla Legge 16/2017 **con camere fino a 30 posti letto.**
- b) Tutte le costruzioni realizzate in tali zone, dovranno rispettare le distanze dai confini previste dall'articolo 9 comma c.
- c) L'edificazione di queste zone è consentita esclusivamente per attrezzature di interesse collettivo, risultando quindi escluse le costruzioni per abitazioni; tranne quelle per il solo personale tecnico addetto ai servizi consortili. Le costruzioni dovranno interessare non più del 40% dell'intera area dei singoli lotti (rapporto di copertura 40%) ed avere una altezza massima di m 10,00.
- e)d) In queste zone i rapporti massimi tra gli insediamenti previsti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono così determinati:
- a 100 m² di superficie lorda di pavimento ~~eoperta~~ devono corrispondere la quantità minima di ~~80~~ 50-80 m² di spazi, ~~in~~ escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio. (Art. 8 comma 2 decreto Floris)
- Per i parcheggi privati valgono le disposizioni ~~di cui all'articolo 9 della~~

~~Legge 6.8.1967 n. 765-~~ della legge 122/89

d)e) ~~Per le aree di servizio il rapporto di copertura è fissato nella misura del 40%. Le progettazioni per le aree di servizio saranno programmate dal Consorzio con studi planovolumetrici risultanti dalle effettive esigenze imposte dalle fasi di attuazione del piano stesso e con piani da perfezionarsi nelle forme e secondo modalità previste dalla disciplina urbanistica vigente.~~

ARTICOLO 11.

ZONE RISERVATE A VERDE ATTREZZATO.

Nelle aree per il verde attrezzato è vietata l'edificazione tranne che per ~~attrezzature~~ strutture sportive e ricreative di uso pubblico e di interesse collettivo quali asilo nido, scuola materna, ~~mense, attrezzature sportive e ricreative~~, motels, spazi verdi comuni, etc.

Dovranno essere previsti; all'interno dei lotti interessati dall'edificazione, degli spazi liberi nella misura minima del 50% della superficie totale. Tali spazi saranno destinati per metà a parcheggi e per il resto sistemati e mantenuti a ~~giardino o parco~~ a verde pubblico.

ARTICOLO 12.

ZONE DESTINATE A VERDE DI RISPETTO.

Le zone relative al presente articolo sono costituite da fasce perimetrali degli agglomerati e fasce antistanti alle arterie stradali e ferroviarie, acquedotti; elettrodotti; etc.; tali fasce sono riportate nella planimetria del piano.

In dette zone è vietata l'edificazione a qualsiasi uso destinata: sono consentite solo quelle opere di allacciamento viario e tecnologico necessarie per il corretto funzionamento del piano per i quali è consentito un indice fondiario massimo di $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

ARTICOLO 13.

RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE REFLUE E LORO TRATTAMENTO.

~~Le acque di rifiuto, sia quelle cloacali sia quelle usate per procedimenti industriali; verranno raccolte da una rete distinta da quella pluviale e convogliate ad appositi impianti di trattamento consortili ove dovranno essere opportunamente trattate allo scopo di evitare qualsiasi alterazione dei luoghi.~~

Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di ~~trattamento~~ smaltimento solo dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, un pretrattamento che conferisca le caratteristiche imposte dall'apposito regolamento redatto a cura del Consorzio ~~cui compete la vigilanza sull'osservanza del regolamento di attuazione di cui dovrà dotarsi il Consorzio stesso.~~

Le acque nere dovranno essere convogliate nella relativa rete di smaltimento consortile previa autorizzazione di allaccio come previsto dal regolamento consortile.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nella relativa rete di smaltimento consortile, previo trattamento di prima pioggia ove previsto, a seguito di autorizzazione di allaccio come previsto dal regolamento consortile e dal Decreto Legislativo 152/2006 Titolo III.

ARTICOLO 14.

TRATTAMENTO FUMI.

Tutte le industrie, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi; delle disposizioni di cui all'articolo 216 del R.D. 2707.1934 n° 1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica l'emissione di fumi; gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ~~ai sensi dell'articolo 20 della Legge 13.07.1966 n° 615,~~ ai sensi dell'art. 290 del Decreto Legislativo 152/2006, del suo regolamento d'attuazione e di eventuali successive modifiche e/o integrazioni; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alle zone previste dall'articolo 2 della Legge stessa.

~~In qualsiasi momento il Consorzio potrà accertare le caratteristiche dei fumi emessi e ordinare la messa in opera dei dispositivi atti a ridurre l'emissione di fumi.~~

ARTICOLO 15.

ELABORATI PROGETTUALI.

Ogni industria che intende insediarsi nell'area di P.P. dovrà presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati progettuali.

1. Stralcio planimetrico catastale della zona scala 1:2000 con ubicazione dei manufatti da realizzare.
2. Stralcio planimetrico consortile della zona scala 1:2000 con ubicazione dei manufatti da realizzare.
3. ~~Planimetria generale scala 1:2000~~ Sviluppo planimetrico scala 1 : 500.
4. Particolare della recinzione scala 1:10 - 1:20.
5. Piano quotato a sezione del suolo e profilo altimetrico comprendente la strada consortile intersecata.
6. Piante, prospetti e sezione scala 1:100, debitamente quotate in tutte le loro parti, con indicazione delle dimensioni e delle superfici utili e destinazione di ogni ambiente, delle dimensioni e superficie di ogni infisso ~~con descrizione dei materiali di rivestimento.~~
7. Qualora l'industria dovesse utilizzare acque nel processo industriale ~~per uso industriale~~ è necessario presentare il progetto, in idonea scala, ~~scala 1:100~~ del relativo impianto di depurazione ~~delle acque~~ prima della loro immissione nella rete ~~fognante~~ fognaria.
8. Pianta della rete idrica, ~~fognante~~ fognaria, elettrica, antincendio (ove necessaria) e dello scarico delle acque piovane scala 1:500.

~~9. Fino alla entrata in esercizio della linea di scarico delle acque nere (rete fognaria): particolari della fossa biologica per la depurazione delle acque nere e relazione sulle sue caratteristiche.~~

~~10.9. Grafico illustrativo Planimetria in scala 1:500 e schema dimostrativo sul calcolo per la determinazione delle superfici coperte di primo e secondo intervento con determinazione del rapporto di copertura, della superficie da destinare a piazzali di stoccaggio, parcheggio, spazi di manovra e verde.~~
~~dello schema funzionale di utilizzazione delle aree a parcheggio. Tale grafico sarà necessario ove tali indicazioni non fossero già sufficientemente esplicite nell'elaborazione di cui al punto "3".~~ Tutte le aree non adibite a fabbricati, viabilità e parcheggi devono essere sistemate a verde.

~~11. Schema dimostrativo del calcolo della superficie coperta, della superficie del lotto e del conseguente rapporto di copertura.~~

~~12.~~10. Relazione ~~generale~~ tecnico descrittiva dell'opera da realizzare, comprendente, ~~oltre i~~ con dati tecnici ed economici, la descrizione delle principali tipologie di lavoro e dei materiali utilizzati per la realizzazione di fabbricati, piazzali, recinzioni, impianti.

11. Relazioni specialistiche necessarie per il rispetto delle norme applicabili

~~13.~~12. Quadro prospettico dello stabilimento comprendente le opere di recinzione.

~~14.~~13. Tipo di frazionamento (ove necessario).

e procedere, a seguito dell'approvazione da parte dell'Ente gestore, all'inserimento della dichiarazione unica di attività nel portale SUAPE della Regione Sardegna, con tutta la modulistica prevista ed i relativi allegati.

ARTICOLO 16.

ZONE COMPROMESSE.

Per quanto riguarda gli interventi edificatori nelle zone compromesse da insediamenti civili e quelle dove risultano ubicati insediamenti di carattere agro-industriale, restano in atto le norme vigenti per le zone Agricole, così come disciplinate ~~dall'art. 23 del vigente strumento urbanistico locale. (dalla Legge Regionale 8/2015 e dal P.P.R.)~~ così come previsto dalle vigenti normative in materia urbanistica

Per quanto non previsto nelle presenti norme tecniche di attuazione, si rinvia alla disciplina ~~vigente degli strumenti urbanistici locali~~ del vigente strumento urbanistico locale e alla normativa vigente in materia urbanistica nazionale e regionale.