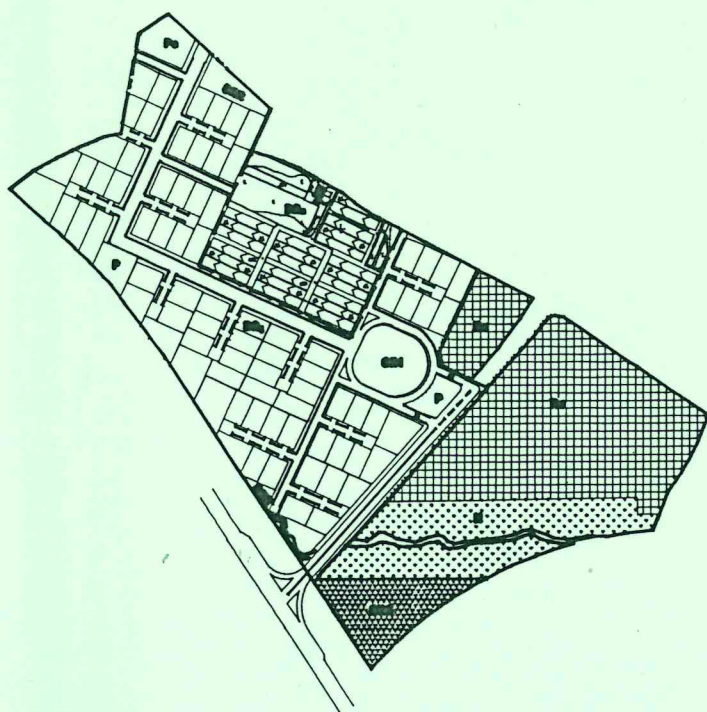


# COMUNE DI ALGHERO



Allegato alla deliberazione del C.C.

n. 17 del 30.11.94

**UNGIAS - GALANTE'**  
**Plano Insediamenti Produttivi**  
**zona D<sub>2</sub> del P.R.G.C.**

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI SASSARI  
N. 400 Dr. Ing. GIANPIERO MAMELI

Progettista :

**Ing. GIANPIERO**

**MAMELI**

Elaborato :

**Norme di Attuazione**

Tavola n. :

**B**

Progetto n. :

Data :

*Maggio 1994*

Scala :

## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del Piano degli insediamenti produttivi dell'area di "UNGIAS-GALANTE", meglio individuato dal PRG vigente come sottozona D2 artigianale urbana.

In assenza di specifiche previsioni si applicheranno quelle contenute in altre disposizioni anche di natura regolamentare.

### Art. 2 ELABORATI DEL PIANO

Il piano degli insediamenti produttivi è costituito dai seguenti elaborati:

- A Relazione sull'organizzazione dell'insediamento.
- B Norme di attuazione.
- C Previsioni di massima spesa.
  - 1 Accessibilità territoriale (scala 1:25000)
  - 2 Stralcio del piano regolatore (scala 1:4000)
  - 3 Planimetria stato di fatto ( scala 1:2000)
  - 4 Planimetria catastale ( scala 1:2000)

- 4a Piano particellare di esproprio.
- 5 Piano delle aree fabbricabili, schema di lottizzazione sottozona D2.1 ( scala 1:2000)
- 5a Piano di sistemazione dell'area "serre" sottozona D2.2 (scala 1:2000)
- 5b Viabilità di accesso fase di avvio (scala 1:5000)
- 5c Sistemazione ingressi fase di avvio (scala 1:500)
- 5d Sistemazione parcheggi (scala 1:500)
- 6 Sezioni stradali tipo ( scala 1:200 )
- 7 Schema impianto idrico ( scala 1:2000)
- 8 Schema impianto fognario ( scala 1:2000)
- 9 Schema impianto acque bianche ( scala 1:2000)
- 10 Schema rete elettrica ( scala 1:2000)

art. 3 INDICI E PARAMETRI

H - altezza; espressa in ml.: é la differenza tra la quota del piano di marciapiede a filo del fabbricato o del terreno ( adiacente al filo stesso ) definitivamente sistemato e la piu' alta delle due quote seguenti:

- punto della linea di gronda o cornicione
- intersezione del soffitto dell'ultimo piano con il muro perimetrale.

Ai fini della misurazione dell'altezza non si considera-

no le strutture aggiunte e le sovrastrutture connesse con l'utilizzazione dell'edificio quali camini, ciminiere, insegne, serbatoi, antenne ed altri impianti speciali, pensiline.

**Su - superficie Utile;** espressa in mq: é la superficie totale dei vani non destinati a servizi e/o accessori corrispondente alla superficie complessiva di pavimento misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne.

**Rc - rapporto di copertura;** espresso in termini percentuali: é il rapporto esistente tra la superficie coperta ( cioè la parte di superficie fondiaria comunque e a qualunque quota racchiusa da costruzione secondo una misurazione effettuata tenendo conto della proiezione al filo esterno con esclusione dei soli balconi ) e la superficie fondiaria (lotto) medesima.

**da - distanza dal ciglio della strada ( o della ferrovia ) della parte anteriore dell'edificio (arretramento);** espressa in ml.

**Rdh - rapporto tra distanza dei confini ed altezza delle varie fronti dell'edificio;** espresso in termini propor-

zionali: é il rapporto che deve esistere fra la distanza dei diversi fronti del fabbricato dai confini di zona o del lotto di proprietà, dal ciglio della strada o della ferrovia ovvero dagli altri fronti dello stesso edificio e l'altezza delle fronti stesse.

Per fronte deve intendersi il prospetto di un edificio rispetto ad un punto di osservazione e cioè il suo "ingombro visuale".

Al fine della misurazione dell'Rdh non si considerano le strutture aggiunte e le sovrastrutture connesse con l'utilizzazione dell'edificio quali ciminiere, camini, pensiline, insegne, serbatoi, antenne ed altri impianti speciali.

#### **art. 4        PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

L'esame e l'approvazione dei progetti é demandato all'Amministrazione Comunale.

I progetti dovranno essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario, di recinzione, di parcheggio, di sistemazione a verde e dovranno contenere anche le indicazioni e le soluzioni necessarie per un adeguato

trattamento degli scarichi e rifiuti di natura gassosa, liquida o solida ( secondo le disposizioni delle leggi in vigore ), nonchè l'eliminazione di rumori e odori nocivi.

Il rilascio della concessione é subordinato al nulla-osta del Consorzio o di altro Ente eventualmente preposto alla gestione del piano dell'area artigianale.

#### art. 5 DESTINAZIONE DELLE AREE

Le aree comprese nel piano degli insediamenti produttivi "UNGIAS-GALANTE'" comprendono rispettivamente le seguenti destinazioni:

- aree per insediamenti produttivi
- aree per servizi
- aree per impianti di interesse generale e impianti tecnologici
- aree di salvaguardia ambientale
- aree per viabilità
- aree per la serricoltura.

Fanno parte della zona le aree a esclusivo indirizzo artigianale-commerciale produttivo e le aree di servizio e viabilità meglio descritte agli art. 12-13-14-15.

art. 6 DESTINAZIONE AD USO ABITATIVO

Salvo quanto previsto dagli articoli che seguono riguardo gli edifici o parte di edificio da destinare a abitazione del custode, ad accogliere personale addetto alla conduzione degli impianti tecnologici strettamente necessario, o a destinazioni similari, non é ammessa la destinazione ad uso abitativo.

art. 7 AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nei comparti comprendenti aree destinate ad insediamenti produttivi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) laboratori per la lavorazione di prodotti alimentari e simili
- 2) laboratori per la lavorazione del legno, dei prodotti per l'arredamento e simili
- 3) laboratori per la lavorazione dei prodotti tessili, l'abbigliamento e simili
- 4) laboratori metalmeccanici
- 5) laboratori elettromeccanici
- 6) laboratori per la lavorazione di prodotti chimici, materie plastiche, vetroresina e simili

- 7) laboratori poligrafici, della carta e simili
- 8) laboratori per la lavorazione di materiali per l'edilizia
- 9) laboratori di impiantistica per l'edilizia e simili
- 10) laboratori di lavorazione di prodotti per l'imballaggio
- 11) laboratori meccanici di servizio
- 12) depositi ed attrezzature di servizio per l'edilizia
- 13) depositi ed attrezzature di servizio in genere
- 14) depositi commerciali alimentari
- 15) depositi commerciali non alimentari
- 16) serricole.

La localizzazione degli insediamenti deve essere effettuata tenendo conto delle complementarità e della compatibilità delle varie destinazioni.

#### art. 8 SUDDIVISIONE DEI LOTTI - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I comparti destinati ad insediamenti produttivi sono suddivisi in unità di intervento (lotti).

Due o più lotti potranno essere unificati per formare unità di intervento di maggiore estensione; non potranno essere però frazionati in unità di minori dimensioni.

In ciascuna unità è ammesso un solo intervento edifica-



torio.

Nell'esecuzione di tale intervento dovranno essere rispettati ( nel caso siano riportati in cartografia ) i limiti obbligatori di attestamento degli edifici e quelli di massimo ingombro.

E' vietata la costruzione, nelle aree libere da edificazione, di corpi di fabbrica accessori ad eccezione di quelli che risultino complementari all'attività esercitata o siano utilizzati per abitazione del custode o per destinazioni similari. E' inoltre ammessa la costruzione lungo il confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.

La superficie esterna dei lotti non coperta dai fabbricati e impianti dovrà essere oggetto di sistemazioni esterne e a verde secondo apposito progetto.

Nelle aree non coperte dagli edifici, esclusi i cortili esterni dei fabbricati, é facoltà dell'organo ente o consorzio di gestione fare opere di canalizzazione nel sottosuolo e nello spazio aereo per acquedotti, condutture per elettrodotti e telefoni, con esclusione di ogni indennità per l'installazione.

L'accesso ai lotti deve essere realizzato secondo le indicazioni cartografiche o, in mancanza, sul lato mi-

nore del lotto.

La lottizzazione della sottozona D2.2 "area serre" dovrà essere predisposta nel rispetto dello schema di insieme previsto nella tavola 5a, tanto per quanto attiene la disposizione dei comparti e quella dei lotti, quanto per le connessioni col resto della zona artigianale.

#### art. 9 AREE PER LA SERRICOLTURA

E' consentito l'utilizzo delle aree indicate come D2.2 come aree per la serricoltura. In dette aree vige il principio di conservazione totale, é vietata la costruzione, nelle aree libere da serre e/o fabbricati, di corpi di fabbrica accessori. La superficie esterna non coperta dovrà essere oggetto di sistemazione a verde secondo apposito progetto, ed in ogni caso in modo che rispetti le previsioni di accesso all'area e di viabilità in genere.

Saranno inoltre consentite tutte le opere tendenti alla razionalizzazione e manutenzione delle strutture esistenti.

art.10 INDICI E PARAMETRI VALEVOLI PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti  
indici e parametri:

da ( nel caso non sia indicato il limite di attestamento  
obbligatorio ): non inferiore a 6 dal confine dei lotti  
attestati sulla strada principale, e a ml. 10 dalla  
strada di accesso per lotti fino a mq. 3000, ml. 15  
dalla strada di accesso per lotti maggiori di 3000 mq..  
Tali distanze dovranno essere maggiorate in relazione  
alle esigenze dello spazio per il parcheggio interno  
delle autovetture, in ogni caso dovrà essere riservato  
uno spazio per parcheggi pari a circa 15 mq./addetto.

I distacchi minimi su strada potranno essere aumentati  
nei casi in cui le recinzioni o le alberature ricadano  
in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di  
biforcazioni e diramazioni; di norma le alberature do-  
vranno essere arretrate di m. 20 dagli incroci.

Su ad uso uffici: non superiore al 10% della superficie  
utile complessiva;

Su ad uso abitazione del custode non superiore a mq.

100;

In ogni caso la somma delle superfici utili destinate ad uffici e al custode dovrà essere minore del 20% della superficie complessiva.

Rc : non superiore al 50%;

Rdh : non inferiore a 0.6

#### Art. 11 INDICI E PARAMETRI PER AREE SERVIZI

Nelle zone per servizi sono ammesse soltanto costruzioni destinate a:

uffici consortili, sportelli bancari, pronto soccorso, mense, foresterie, servizi direttamente connessi alle attività produttive, albergo fino ad un massimo di 10 stanze.

Gli edifici dovranno essere raggruppati in modo da lasciare il massimo della superficie libera per sistemazione con parco giardino e aree di parcheggio.

Gli edifici saranno posti ad una distanza dal bordo stradale non inferiore a m. 10. L'indice di fabbricazione non potrà essere superiore a 6 mc./mq..

Nella zona per servizi, oltre alla zona destinata ad albergo, sono consentiti come locali per uso abitazione

solo gli alloggi dei custodi, per il personale addetto alla gestione, e per i tecnici addetti ai servizi la cui presenza é indispensabile.

Nei comparti SR1 ed SR2 gli interventi devono essere effettuati rispettando i seguenti indici e parametri:

H non superiore a 15 m.

Rc non superiore al 50%

Nell'esecuzione degli interventi devono essere rispettati i limiti obbligatori di attestamento degli edifici e quelli massimi di ingombro.

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un progetto planovolumetrico, avente caratteristiche di progetto di massima, in scala non inferiore a 1:200, nel quale dovrà essere prevista la segmentazione della volumetria totale, da realizzare in ciascun comparto.

#### Art. 12 AREE PER SERVIZI

Sono destinate a servizi, oltre quelle indicate nell'art. 5, anche le seguenti aree ed attrezzature:

SR4 spazi verdi alberati

SR5 meglio indicate come P o Pc: parcheggi pubblici

Art. 13 AREE PER IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE ED ALTRE AREE  
COMPRESSE NEL P.I.P.

Nelle aree destinate a rispetto e salvaguardia ambientale valgono le disposizioni in vigore per le sottozone H1.

Nelle aree destinate ad impianti di interesse generale ed impianti tecnologici sono comprese le seguenti aree:

SR2 spazi per servizi tecnici

SR3 depuratore

Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un progetto avente caratteristiche di progetto di massima in scala non inferiore a 1:200.

Art. 14 AREE PER LA VIABILITA'

Le aree destinate a viabilità si dividono in:

- viabilità di supporto e accesso all'area
- viabilità veicolare primaria
- viabilità veicolare secondaria o terminale ai lotti
- viabilità pedonale.

Art. 15    PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE PER LA VIABILITA'

Le infrastrutture primarie, secondarie, pedonali dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni contenute nella tavola della zonizzazione (tav. 5, 5a) ed in quella delle "sezioni stradali" (tav. 6).

Art. 16    PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE DI VERDE

Compatibilmente con la realizzazione degli interventi consentiti é obbligatorio il rispetto delle preesistenze arboree.

Lungo le strade devono essere realizzate alberate secondo le seguenti indicazioni:

- viabilità principale: alberate costituite da platani (platanus);
- viabilità secondaria : alberate di lecci (Quercus ilex)

Lungo i confini dei lotti, in aggiunta o in alternativa alle recinzioni ammesse, devono essere realizzate alberate di delimitazione costituite da pioppi (Populus Ital.)

Ove possibile le aree non utilizzate diversamente dovranno essere sistemate a verde con l'utilizzo delle

essenze di specie vegetali consentite.

#### Art. 17      RETI ED INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Le reti e le infrastrutture tecnologiche dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni contenute nelle tavole delle reti tecnologiche, con l'uso di prefabbricati od altre tecniche che rendano possibili le ispezioni e le manutenzioni.

#### Art. 18      RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti, dovranno essere di altezza non superiore a m. 2, dovranno essere realizzate a giorno e corrispondere ad un criterio di omogeneità. Le recinzioni piene saranno ammesse solo per comprovate necessità ( depositi materiali edili ecc. ).

A completamento delle recinzioni sono ammesse opere quali "gabbiole" di modeste dimensioni per il controllo degli ingressi.