

# **ALLEGATO 9**

**VARIANTE AL P.I.P.: DELIBERA C.C. 6/2000, ALL.T B, TAV. 4**

COMUNE di DECIMOMANNU  
( PROVINCIA di CAGLIARI )

ALLEGATO DELIBERAZIONE

Progetto:

G.M.  C.C.

N° 41 DEL 5/8/99

**VARIANTE AL P.I.P.**

Elaborato:

- Norme di Attuazione

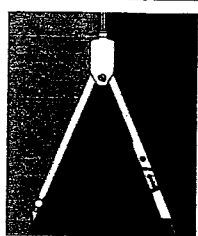
- Stralcio dalle Norme di Attuazione del

All.:

P.R.G., ART. 26 - "Zona DI"

B

- 5 MAR. 1999



**ASSOPROJECT**

**STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE**

VIA ROSSINI, 21 - 09128 CAGLIARI ☎ E FAX 070/44794

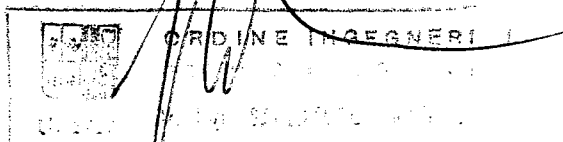
Ing. SALVATORE CASTANGIA

Geom. IGNAZIO MURGIA

Ing. PAOLO MAEDDU

Committente:  
COMUNE DI DECIMOMANNU

Progettista:



- INDICE -

Art. 1 - GENERALITA'	pag. 2
Art. 2 - INTERVENTI EDILIZI	pag. 2
Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO	pag. 2
Art. 4 - NORME PER L'EDIFICAZIONE	pag. 3
Art. 5 - CARATTERISTICHE E ASPETTO DEGLI EDIFICI	pag. 4
Art. 6 - LOCALI ACCESSORI: PERSONALE DI CUSTODIA E UFFICI	pag. 5
Art. 7 - SERVIZI PUBBLICI	pag. 6
Art. 8 - RECINZIONI DEI LOTTI	pag. 6
Art. 9 - SISTEMAZIONI ESTERNE, FASCE DI RISPETTO, DOTAZIONI A VERDE, PARCHEGGI	pag. 6
Art. 10 - MISURE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	pag. 7
Art. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.P. E RIPARTIZIONE DEI COSTI	pag. 7
Art. 12 - REGIME DI CONCESSIONE DEI LOTTI	pag. 8
Art. 13 - CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEI LOTTI	pag. 8
Art. 14 - RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI	pag. 9

### **Art. 1 - GENERALITA'.**

Le presenti Norme disciplinano e regolano tutta l'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P.) nel Comune di Decimomannu.

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme si fa riferimento alle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed al Regolamento Edilizio comunale.

### **Art. 2 - INTERVENTI EDILIZI.**

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio di una concessione ad edificare nel rispetto delle presenti Norme e delle disposizioni di legge e del Regolamento in vigore.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario, con motivazioni documentate, può presentare richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori.

### **Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO.**

Il P.I.P. è destinato alla localizzazione di insediamenti di carattere industriale, artigianale, agroalimentare e florovivaistico. Sono altresì consentite le attività direzionali ed i servizi strettamente legati alle attività produttive con l'assoluta esclusione di ogni altro genere di insediamento.

#### **Art. 4 - NORME PER L'EDIFICAZIONE.**

Gli interventi edificatori nei lotti sono ammessi nei limiti e con le specificazioni appresso indicate:

- Il rapporto di copertura, espresso in metri quadrati dell'area di ingombro dell'edificio per metri quadrati di superficie del lotto, è fissato in 0,40 mq/mq. Nell'area di ingombro dell'edificio non si conteggiano eventuali tettoie aperte, balconi e simili oltre che i macchinari, gli impianti e tutti i volumi tecnici.
- L'altezza massima consentita per gli edifici è fissata in 10 ml. Tale limite può essere superato solo da macchinari, silos e strutture tecniche che, per il normale funzionamento, abbisognano di altezze maggiori.
- Il distacco minimo delle costruzioni dai confini con le altre proprietà è fissata in 6 ml.
- Ai fini del rispetto della distanza di 10 ml fra pareti finestrate non vengono conteggiate le finestrate tipo "vasistas" poste ad altezze superiori a 2,5 ml dal pavimento dei locali, a meno che tali finestrate non vengano conteggiate per il rispetto della superficie minima finestrata dei vani.
- Le tettoie aperte appoggiate sui muri di cinta non vengono conteggiate ai fini del rispetto del distacco minimo dai confini e fra le costruzioni, a condizione che i muri di cinta e le tettoie stesse non superino l'altezza di 3 ml.
- Il distacco minimo delle costruzioni dal ciglio delle strade interne del P.I.P. è fissato in 8 ml.
- Nei lotti, per le parti di edificio destinate alla direzionalità ed alla vendita, deve essere garantita una quantità di spazio ad uso pubblico pari almeno all'80% delle superfici nette delle medesime parti, di cui almeno il 50% destinate a parcheggio clienti.
- E' sempre possibile l'accorpamento di più lotti ai fini dell'edificazione.

- Le sagome degli edifici riportate nella tavola dei tipi edilizi sono puramente indicative, gli edifici possono svilupparsi anche con piante diverse da quella rettangolare e la parte destinata a locali accessori (personale di custodia, uffici), può essere ricavata all'interno dell'edificio principale (capannone) o costituire un blocco aggiunto all'esterno con la sola condizione del rispetto delle norme per le distanze dai confini e dalle strade.

#### **Art. 5 - CARATTERISTICHE E ASPETTO DEGLI EDIFICI.**

Tutti gli edifici destinati ad attività produttive dovranno avere i requisiti ed essere in regola quanto a dispositivi, mezzi ed opere alla normativa vigente in materia antinfortunistica, prevenzione incendi e sistemi antinquinamento.

Dovranno inoltre essere dotati di tutti quei servizi accessori quali bagni e spogliatoi proporzionati alle dimensioni dell'azienda.

Gli spogliatoi ed i bagni saranno a stretto contatto con l'ambiente di lavoro, previa interposizione di un locale di disimpegno, e dovranno rispondere ai requisiti igienico-sanitari vigenti.

Gli edifici e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati e tutte le opere ad esse attinenti devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite è vietato sistemare tubi di scarico e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con un preciso carattere architettonico.

Le tubazioni elettriche e telefoniche devono essere poste sulle pareti esterne in appositi incassi tali da consentire un'ideale soluzione architettonica.

E' prescritto l'obbligo:

- 1) Del mantenimento degli edifici in stato di buona conservazione in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente;
- 2) Di eseguire i lavori di intonacatura e coloratura delle facciate;
- 3) Di curare nel rispetto del decoro del rispetto ambientale, le superfici destinate a verde privato e le recinzioni.

#### **Art. 6 - LOCALI ACCESSORI: PERSONALE DI CUSTODIA E UFFICI.**

E' vietata la costruzione di edifici con destinazione residenziale.

E' ammessa la realizzazione di locali strettamente necessari per personale di custodia nella misura di 95 mq netti, rispondenti ai requisiti di legge per l'edilizia economica e popolare.

E' altresì ammessa la realizzazione di locali per gli uffici di supporto all'attività produttiva.

La volumetria necessaria per la realizzazione dei locali accessori in questione deve essere ricavata dalla dotazione massima di pertinenza dei singoli lotti.

Il complesso dell'insediamento (parte produttiva più accessori) non può superare il rapporto di copertura di 0,40 mq/mq. e la superficie dei locali accessori deve essere contenuta all'interno del 20% della superficie totale da realizzare.

#### **Art. 7 - SERVIZI PUBBLICI.**

Per l'edificazione delle aree destinate a servizi pubblici valgono le stesse prescrizioni di cui all'art. 4 delle presenti Norme, con le consuete possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale che potrà consentire anche interventi di iniziativa privata.

#### **Art. 8 - RECINZIONI DEI LOTTI.**

Le recinzioni rivolte ai fronti strada dovranno essere eseguite a giorno con un'altezza massima di 2,50 ml, dei quali un metro costituito da basamento di muratura opportunamente intonacata e tinteggiata, l'altro mediante parte a giorno con grate metalliche o altri sistemi.

Il tipo di recinzione da eseguire andrà inserito negli elaborati tecnici contestualmente alla richiesta di approvazione del progetto.

#### **Art. 9 - SISTEMAZIONI ESTERNE, FASCE DI RISPETTO, DOTAZIONI A VERDE E PARCHEGGI.**

Nei fronti dei lotti prospicienti le strade è fatto obbligo la messa a dimora di alberatura e siepi o arbusti rampicanti.

Le parti delle fasce di rispetto delle strade statali che ricadono all'interno dei lotti, saranno date in gestione agli assegnatari dei lotti medesimi che si obbligheranno alla loro sistemazione a verde ed alla relativa manutenzione, secondo modalità da inserire nella convenzione da stipulare per la cessione dei lotti.

Tali parti, assolutamente inedificabili, non contribuiscono alla superficie massima copribile, e di conseguenza, al volume massimo edificabile nei lotti



e non devono essere computate neanche per il calcolo dei corrispettivi per la cessione dei lotti medesimi.

Le aree destinate a parcheggi pubblici devono essere realizzate in maniera che, oltre a consentire una razionale utilizzazione da parte degli utenti, contribuiscano a ricreare nel Piano condizioni di vita *urbane*.

A tale scopo nelle aree in questione deve essere destinato a "verde" almeno il 30% della superficie totale.

#### **Art. 10 - MISURE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.**

Per le acque nere provenienti da lavorazioni industriali è richiesta un pre-trattamento all'interno del lotto.

Le acque reflue dovranno rientrare nei limiti di accettabilità di cui alla Legge 10/05/1976 n° 319 e successive integrazioni.

E' assolutamente vietato immettere nella rete: spazzatura, cenere, corpi solidi, oli naturali o derivati. E' altresì vietato ingombrare o manomettere i condotti della rete fognaria.

Le misure specifiche che gli stabilimenti industriali, artigianali ed altri dovranno osservare, per evitare che immissioni di scarichi, esalazioni, rumori, fumi, ecc., provochino modificazioni e danni all'ambiente, dovranno essere conformi alle leggi vigenti in materia oltre che alle norme del locale Regolamento d'igiene.

#### **Art. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.I.P E RIPARTIZIONE DEI COSTI.**

L'attuazione del P.I.P. potrà avvenire per parti e in periodi successivi, secondo un apposito PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE che

dovrà essere appositamente predisposto ed approvato dal Consiglio Comunale.

Tutti i costi di attuazione del P.I.P., definiti nel quadro economico e finanziario, dovranno essere ripartiti sugli assegnatari dei lotti in ragione della superficie dei lotti medesimi e del volume in essi edificabile.

Potranno essere detratte solo ed esclusivamente le somme relative a finanziamenti a fondo perduto appositamente concessi al Comune di Decimomannu.

#### **Art. 12 - REGIME DI CONCESSIONE DEI LOTTI.**

I lotti edificabili potranno essere ceduti agli assegnatari sia in proprietà che in diritto di superficie.

La quota massima dei lotti da cedere in proprietà dovrà essere contenuta entro una percentuale del 50% della superficie totale dei lotti disponibili nel P.I.P.

#### **Art. 13 - CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEI LOTTI.**

Ai sensi dell'art. 27 della L.N. n° 865/71, la cessione dei lotti in proprietà o in diritto di superficie dovrà avvenire con la stipula di un'apposita convenzione tra il Comune di Decimomannu ed i singoli assegnatari.

Nella convenzione dovranno essere disciplinati gli oneri a carico dell'assegnatario e le relative sanzioni per la loro inosservanza.

Inoltre la convenzione dovrà precisare:

- a) la superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;

- b) l'ammontare della quota parte del costo globale di acquisizione delle aree e degli oneri delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da versare all'atto del rilascio della relativa concessione ad edificare;
- c) l'impegno del concessionario a predisporre i progetti degli edifici da realizzare nel rispetto delle presenti Norme di Attuazione e di regolamento vigenti. Qualora più assegnatari di lotti contigui si associno per l'esecuzione unitaria dell'intervento, si rende necessaria la presentazione di un progetto coordinato e corredato della documentazione specifica richiesta caso per caso dall'Amministrazione Comunale;
- d) il tempo entro cui i lavori devono essere iniziati ed il tempo massimo per la loro ultimazione oltre ai casi previsti per una loro eventuale proroga;
- e) gli obblighi e le condizioni a cui il concessionario si dovrà attenere nel caso di locazione o di vendita a terzi e i parametri relativi per la determinazione del prezzo di vendita o del canone di locazione;
- f) l'impegno a non modificare le previste destinazioni d'uso dei fabbricati od una parte di essi;
- g) le garanzie di carattere finanziario per adempiere agli obblighi della convenzione;
- h) i casi di risoluzione della convenzione per non ottemperanza o inadempienze da parte del concessionario degli obblighi contemplati;
- i) la durata del diritto di superficie.

**Art. 14 - RIFERIMENTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI.**

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme si fa riferimento alle **NORME DI ATTUAZIONE dello STRUMENTO URBANISTICO GENERALE** ed al **REGOLAMENTO EDILIZIO comunali vigenti**



# COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 del Reg.

**OGGETTO: Variante al Piano per gli Insediamenti Produttivi (deliberazione C.C. n. 41 del 05.08.1999) Esame osservazioni e adozione definitiva.**

Data: 27.01.2000

L'anno duemila il giorno ventisette del mese di gennaio alle ore 18.20 e nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla convocazione di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge risultano all'appello nominale:

		Pres.	Ass.
1	SECCI ELISEO - Sindaco	X	
2	COCCO ARNALDO	X	
3	MOCCI FRANCO	X	
4	MELIS GIUSEPPE	X	
5	TRUDU LEOPOLDO	X	
6	MAMELI MASSIMILIANO	X	
7	PERESSON DANIELA	X	
8	IBBA ALBERTO	X	
9	GRIECO MARIO	X	

		Pres.	Ass.
10	VIRDIS CORRADINO	X	
11	CONCU GIAMPAOLO	X	
12	MANCA IGNAZIO COST.	X	
13	MELE LEONARDO	X	
14	PORCEDDU LUIGI	X	
15	PALA FRANCESCO	X	
16	BACHIS FABRIZIO	X	
17	MELONI VITALINO	=	X

Consiglieri assegnati	N. 16
Consiglieri in carica	N. 16

Presenti	N. 16
Assenti	N. 1

Risultato legale il numero degli intervenuti assume la presidenza il Sindaco Eliseo Secci;

Assiste il Segretario comunale Maria Rita Pischedda;

Risulta presente l'Assessore esterno Antonio Gai;

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori:

La seduta è pubblica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la deliberazione della C.C. n. 41 del 05.08.1999 avente per oggetto "Adozione variante al Piano per gli Insediamenti Produttivi, regolarmente esecutiva;

CONSIDERATO che si è provveduto al deposito degli atti relativi all'adozione del Piano di lottizzazione sopra citato con le modalità di cui alla L.R. 45/89 per la durata di gg.30 dal 09.11.1999 dandone notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo Pretorio e manifesti d'inserzione nel quotidiano "L'Unione Sarda" del 09.11.1999;

PRESO ATTO che nei successivi 30 giorni dall'avviso d'inserzione pubblicato nel quotidiano "Unione Sarda" non è pervenuta alcuna osservazione al suddetto piano attuativo di lottizzazione;

VISTI gli artt. 20 e 21 della L.R. 12.12.1989 n.45;

SENTITO il Capogruppo di minoranza Mele L. che preannuncia il voto contrario per le motivazioni già ampiamente illustrata durante la seduta di approvazione del piano. Sostiene che la scelta fatta è sicuramente sbagliata perchè l'ubicazione è infelice in quanto priva di collegamenti viari e infrastrutture. Ritiene che nell'ipotesi di mancata realizzazione del cavalcavia sulla S.S. 130 il piano diventerà un' "isola" lontana da ogni collegamento.

SENTITO il Sindaco che si rammarica per la dichiarazione di voto fatta dalla minoranza e dichiara che la eventuale mancata realizzazione del cavalcavia non sarà di pregiudizio per i collegamenti viari del Piano.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio competente;

Con voti favorevoli 12 e astenuti 4 (Mele L., Pala F., Porceddu L., Bachis F.)

### DELIBERA

Di dare atto che non è pervenuta alcuna osservazione alla variante al Piano degli Insediamenti Produttivi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 05.08.1999;

Di approvare in via definitiva la suddetta variante costituita dai seguenti elaborati:

- Allegato A - Relazione Tecnica Illustrativa;
- " B - Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G.- Art. 26 Zona D1 ,
  - Norme di Attuazione;
- " C - Relazione Geotecnica;
- " D - Valutazione dell' indennità di esproprio – Piano Particellare di Esproprio
  - Relazione Geologica;
- Tav. 1 - Planimetria Catastale – Planimetria dello stato attuale;
- " 2 - Stralcio dal P.R.G.;
- " 3 - Zonizzazione;
- " 4 - Planovolumetrico – Tipi Edilizi;
- " 5 - Schema di massima delle Urbanizzazioni Primarie: Viabilità;

- “ 6 - Schema di massima delle Urbanizzazioni Primarie: Rete idrica;
- “ 7 - Schema di massima delle Urbanizzazioni Primarie: Rete fognaria;
- “ 8 - Schema di massima delle Urbanizzaz.Primarie: Rete smaltimento acque meteoriche;
- “ 9 -Schema di massima delle Urbanizzazioni Primarie: Rete di illuminazione pubblica;
- “ 10 - Schema di massima delle Urbanizzazioni Primarie: Rete Telefonica;

Deliberazione C.C. N.

del

**OGGETTO : Presa d'atto di mancata presentazione di osservazioni ed approvazione definitiva della variante al Piano per gli Insediamenti Produttivi.**

---

---

**PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Il Responsabile del Servizio \_\_\_\_\_

---

---

**UFFICIO DI RAGIONERIA**

**PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITÀ CONTABILE.**

Il Ragioniere Capo \_\_\_\_\_

**PARERE FAVOREVOLE DI COPERTURA FINANZIARIA**

Registrato Impegno di spesa N. \_\_\_\_\_ di £. \_\_\_\_\_ sul Cap. \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_ di £. \_\_\_\_\_ sul Cap. \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_ di £. \_\_\_\_\_ sul Cap. \_\_\_\_\_

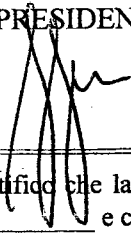
Il Ragioniere Capo \_\_\_\_\_

---

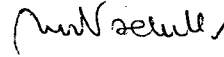
---

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO COMUNALE

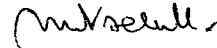


---

Certifico che la presente deliberazione è stata inviata in copia al Comitato di Controllo di Cagliari Prot. N. 1214 e che trovasi in corso di pubblicazione per quindici giorni dal 11 FEB. 2000.

li, 11 FEB. 2000

IL SEGRETARIO COMUNALE



---

Si attesta che la presente deliberazione è:

STATA PUBBLICATA all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi decorrenti dal \_\_\_\_\_  
al \_\_\_\_\_ senza opposizioni;

Decimomannu, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

DIVENUTA ESECUTIVA PERCHE' CONTROLLATA DAL CO.RE.CO./ CO.CI.CO. di Cagliari nella  
seduta del \_\_\_\_\_ come da comunicazione N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
ai sensi degli artt. 45-46-47 della Legge 8.6.1990 n.142;

Decimomannu, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

DIVENUTA ESECUTIVA PER DECORRENZA DI TERMINI ai sensi degli artt. 45-46-47 della Legge  
8.6.1990 n.142.

Decimomannu, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA ai sensi degli artt. 45-46-47 della legge 8.6.1990 n.142.

Decimomannu, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE



COMUNE di DECIMOMANNU  
(PROVINCIA di CAGLIARI)

Progetto:

VARIANTE AL P.I.P.

Elaborato:

-Planivolumetrico

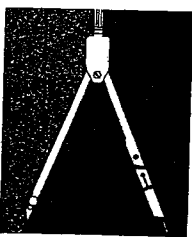
-Tipi edilizi

Tav :

4

Scala:

varie



ASSOPROJECT

**STUDIO ASSOCIATO DI PROGETTAZIONE**

VIA ROSSINI, 21 - 09128 CAGLIARI ☎ E FAX 070/44794

ING. SALVATORE CASTANGIA

GEOM. IGNAZIO MURGIA

ING. PAOLO MADEDDU

Committente:

COMUNE DI DECIMOMANNU

Progettista:

LOTTO	SUPERFICIE (mq)	SUP. MAX COP. 40%S	VOLUME EDIFIC. (mc)	ASSEGNATARIO
1	1.556	622	6.220	
2	1.260	504	5.040	
3	1.260	504	5.040	
4	1.260	504	5.040	
5	1.260	504	5.040	
6	1.260	504	5.040	
7	2.989	1.196	11.960	
8	1.690	676	6.760	
9	1.738	695	6.950	
10	3.426	1.370	13.700	
11	1.539	616	6.160	
12	1.332	533	5.330	
13	1.260	504	5.040	
14	1.260	504	5.040	
15	1.260	504	5.040	
16	1.260	504	5.040	
17	1.260	504	5.040	
18	1.260	504	5.040	
19	1.260	504	5.040	
20	1.260	504	5.040	
21	1.260	504	5.040	
22	1.260	504	5.040	
23	1.228	491	4.910	
24	1.930	772	7.720	
25	1.502	601	6.010	
26	1.676	670	6.700	
27	2.937	1.175	11.750	
28	2.937	1.175	11.750	
29	2.937	1.175	11.750	
30	2.937	1.175	11.750	
tot. lotti	51.254	20.502	205.020	
S	6.426	2.570	25.700	
tot. generale	57.680	23.072	230.720	

