

CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

Zona Industriale Loc. Cala Secchia - 07026 OLBIA (tel. 0789/597125 - fax 0789/597126 - E-Mail dir lavori@iscalinet.it)

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO EE. LL. FINANZE ED URBANISTICA

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE

DEL DIRETTORE GENERALE

N. *88/P* DEL 1-8 MAR. 2004

Cagliari, li

IL FUNZIONARIO

PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI
BUDDUSO' - ALA' DEI SARDI

DELIBERA DI ADOZIONE DELL' ASSEMBLEA GENERALE n. 5 del 31/07/2002

ELABORATO -



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu
Ing. Giovanni Maurelli
Ing. Marcello Sechi
Geom. Bastianino Mariano
Geom. Oscar Cannas
Geom. Fabrizio Palitta
Geom. Marco Sanna
Ing. Giovanni Mura
Geol. Maurizio Calderaro

Progettista incaricato

Collaboratore

Collaboratore

Collaboratore

Collaboratore

Collaboratore

Collaboratore

Consulenza generale

Consulenza geologica

IL PRESIDENTE

Francesco Sanciu

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Antonio F. Catgiu

INDICE

CAPITOLO I - NORME GENERALI	3
ART. 1 NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI BUDDUSO' - ALA' DEI SARDI RICOMPRESO NEL P.R.I. DEL C.P.S.I.O.	3
ART. 2 CONTENUTO ED EFFETTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	6
ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO – ESPROPRIAZIONE IMMOBILI – DURATA DEI VINCOLI	6
ART. 4 COMPETENZA COMUNALE RILASCIO AUTORIZZAZIONE PAESISTICA	7
ART. 5 ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE ALLA DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE – MISURE DI SALVAGUARDIA	7
ART. 6 VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO	8
ART. 7 PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI	8
ART. 8 PROCEDURA E DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE PER GLI INSEDIAMENTI	9
ART. 9 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	10
ART. 10 NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI PLANOVOLUMETRICO	12
ART. 11 NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DELLE ATTIVITA' PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI (COMPARTI SOGGETTI A PLANOVOLUMETRICO)	13
 CAPITOLO II - ZONIZZAZIONE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI BUDDUSO' - ALA' DEI SARDI	 15
ART. 12 INDIVIDUAZIONE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE	15
ART. 13 AGGLOMERATO INDUSTRIALE: ZONIZZAZIONE	15
 CAPITOLO III - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	 17
ART. 14 TIPOLOGIE DI INTERVENTO	17
ART. 15 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	21
ART. 16 PARAMETRI EDIFICATORI E NORME EDILIZIE GENERALI	24
 CAPITOLO IV - DISTANZE DAI CONFINI – FASCE DI PERTINENZA STRADALE	 27
ART. 17 DISTANZE DAI CONFINI E FASCE DI PERTINENZA STRADALE NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE	27
 CAPITOLO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ATTIVITA' DI SERVIZI	 29
ART. 18 ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE	29
 CAPITOLO VI - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI	 30
ART. 19 COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI	30
ART. 20 COMPARTO D/G2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI	31

ART. 21	COMPARTO D/G3 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI -----	32
---------	--	----

**CAPITOLO VII - ZONE PER VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI
INTERESSE GENERALE----- 33**

ART. 22	ZONA "S" PER VERDE PUBBLICO E DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA -----	33
---------	---	----

ART. 23	ZONE G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE-----	34
---------	--	----

ART. 24	ZONE H1 DI PROTEZIONE DEI CORPI IDRICI-----	35
---------	---	----

CAPITOLO I

NORME GENERALI

ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI BUDDUSO' - ALA' DEI SARDI RICOMPRESO NEL P.R.I. DEL C.P.S.I.O.

Le presenti Norme di Attuazione dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Particolareggiato dell'agglomerato industriale di Buddusò - Alà dei Sardi (SS) ricompreso nel P.R.I. del C.P.S.I.O., redatto ai sensi:

- della L. 17.8.1942, n. 1150;
- del D.P.R. n. 218/78;
- della L. 8.08.1995, n. 341;
- della L. 19.07.1993, n. 237;
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U;

La procedura di formazione ed autorizzativa del presente piano è da rinvenirsi nell'art. 2, commi 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237 del 1993.

Il Piano Particolareggiato dell'agglomerato industriale di Sviluppo Industriale di Buddusò - Alà dei Sardi è promosso e formulato dal CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA ed è costituito dai seguenti elaborati di analisi e di progetto adottati con deliberazione della assemblea generale degli enti consorziati al C.P.S.I.O. n° 5 del 31.07.2002:

ALLEGATI

- A)** - Relazione illustrativa
- B)** - Relazione geologica e geotecnica
- C)** - Relazione idrogeologica
- D)** - Norme tecniche di attuazione
- E)** - Analisi dei costi di realizzazione dell'intervento

ELABORATI GRAFICI

- | | |
|--|----------------|
| 1.0) - Inquadramento territoriale e trasportistico | scala 1/50.000 |
| 1.1) - Inquadramento territoriale area di riferimento | scala 1/25.000 |
| 1.2) - Localizzazione territoriale dell'intervento | scala 1/10.000 |

2.0) - Carta geologica	scala 1/10.000
2.1) - Carta morfologica	scala 1/10.000
2.2) - Carta idrogeologica	scala 1/10.000
2.3) - Carta delle penalità ai fini edificatori	scala 1/10.000
3.0) - Planimetria dello stato attuale	scala 1/2000
4.0) - Zonizzazione	scala 1/2000
4.1) - Planovolumetrico	scala 1/2000
5.0) - Planimetria viabilità in progetto	scala 1/2000
5.1) - Planimetria rete fognaria in progetto	scala 1/2000
5.2) - Planimetria rete acque bianche in progetto	scala 1/2000
5.3) - Planimetria rete idrica potabile in progetto	scala 1/2000
5.4) - Planimetria rete idrica industriale in progetto	scala 1/2000
5.5) - Planimetria rete elettrica B.T. in progetto	scala 1/2000
5.6) - Planimetria rete elettrica M.T. in progetto	scala 1/2000
5.7) - Planimetria rete telefonica in progetto	scala 1/2000
5.8) - Planimetria rete pubblica illuminazione in progetto	scala 1/2000
6.0) - Particolari costruttivi viabilità: sezioni stradali tipo	scala 1/50
6.1) - Particolari costruttivi rete fognaria: pozzetto di ispezione rete fognaria	scala 1/25
6.2) - Particolari costruttivi rete fognaria: allaccio fognario	scala 1/25
6.3) - Particolari costruttivi rete acque bianche: pozzetto di raccolta acque bianche	scala 1/25
6.4) - Particolari costruttivi rete idrica: pozzetti rete idrica	scala 1/25
6.5) - Particolari costruttivi rete idrica: predisposizione allaccio idrico	scala 1/10
6.6) - Particolari costruttivi rete elettrica: pozzetti di ispezione rete elettrica	scala 1/25
6.7) - Particolari costruttivi rete telefonica: pozzetti di ispezione rete telefonica	scala 1/25

- 6.8)** - Particolari costruttivi pubblica illuminazione:
pozzetto di derivazione pubblica illuminazione scala 1/20
- 6.9)** - Particolari costruttivi pubblica illuminazione:
plinto di fondazione palo pubblica illuminazione scala 1/20
- 6.10)** - Particolari costruttivi pubblica illuminazione:
armatura pubblica illuminazione scala 1/20
- 6.11)** - Particolari costruttivi pubblica illuminazione:
palo pubblica illuminazione scala 1/20
- 6.12)** - Particolari costruttivi:
modalità di posa condotte e cavidotti scala 1/20
- 6.13)** - Particolari costruttivi:
sezione agglomerato industriale scala /250
- 6.14)** - Particolari costruttivi:
sezione tipo sistemazione canale Rio Mannu scala 1/50
- 7.0)** - Planimetria catastale e
piano particellare degli espropri scala 1/2000

ART. 2 - CONTENUTO ED EFFETTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le presenti Norme di Attuazione riguardano il Piano Particolareggiato dell'agglomerato industriale di Buddusò-Alà dei Sardi, ricompreso nel P.R.I. del C.P.S.I.O., redatto dal CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA (precedentemente denominato "Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Olbia"), seguendo, in quanto applicabili, i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 5 Legge 17.08.1942, n. 1150, giusta la previsione di cui all'art. 51 del D.P.R. n. 218/78 .

Con la presente normativa vengono specificati i caratteri urbanistici ed edilizi allo scopo di consentire lo sfruttamento industriale delle aree ricomprese nel piano, con specificazioni funzionali e parametri e rapporti urbanistici adeguati nelle diverse zone territoriali, anche in considerazione delle esigenze del settore economico delle attività produttive dei servizi presenti nel territorio di riferimento del Consorzio.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILI - DURATA VINCOLI ESPROPRIATIVI - PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE ESPROPRIAZIONI

Il Piano Particolareggiato disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione si attua mediante la espropriazione generalizzata degli immobili e delle aree (individuate nelle allegate planimetrie) destinate alla realizzazione sulla base di attendibile e concreta programmazione delle risorse pubbliche di fonte nazionale e regionale (dirette allo sviluppo delle aree depresse ex art. 73 L.448/2001 e L. 443/2001) nonché di quelle del quadro comunitario di sostegno (P.OR. Sardegna) delle planimetricamente identificate opere infrastrutturali di attuale pubblico interesse (individuate nelle planimetrie allegate) nonché degli interventi acquisitivi dei terreni da rivendersi o cedersi in locazione per l'impianto di nuovi stabilimenti da considerarsi di pubblica utilità, secondo le finalità pubbliche istitutive dei Consorzi di Sviluppo Industriale così come contemplate dall'art. 53 comma 7 del T.U. n° 218/78. Le opere e le infrastrutture indicate e localizzate nelle specificate planimetrie di piano sono da considerarsi per effetto della approvazione definitiva del piano di pubblica utilità urgenti e indifferibili a norma dell'art. 53 del Testo Unico n° 218 del 1978.

Per quanto riguarda gli immobili concretamente individuati nell'apposita planimetria di piano da espropriarsi ex art. 53, comma 7 del D.P.R. 218/73 ai fini della rivendita e/o cessione in locazione per l'insediamento di attività produttive (e non ricompresi in progettazione definitiva ex L. 109/94) con apposito piano tecnico ed economico saranno esattamente e legalmente stabilite nell'ambito del procedimento di cui agli art. 23 e 24 della L.R. n. 23/85, le indennità espropriative (ex art. 5/Bis L. 359/92) la cui copertura finanziaria è attendibilmente assicurata dai ricavi derivanti dalla attività di rivendita dei lotti espropriati, per l'impianto di nuove attività imprenditoriali tenuto conto della accertata notevole domanda insediativa di carattere produttivo di cui alle specifiche richieste depositate presso il C.P.S.I.O.

I suddetti vincoli di destinazione preordinati all'esproprio hanno in ogni caso efficacia per la durata di dieci anni a decorrere dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 25 della L. n° 1/78 e ciò in osservanza di quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 411 del 18.12.2001 fatto salva la prerogativa di specifica riadozione ovvero reiterazione degli stessi vincoli previo riconoscimento della loro indennizzabilità.

Il C.P.S.I.O. alla luce della citata giurisprudenza costituzionale riconosce un ulteriore e distinto indennizzo per i casi di effettiva reiterazione o proroga dei vincoli espropriativi oltre i ragionevoli limiti di legge, ricavando dall'ordinamento le regole per la liquidazione della autonoma obbligazione di ristoro del pregiudizio subito dal protrarsi del vincolo in aderenza a quanto rilevato dal Consiglio di Stato con sentenza della Adunanza Plenaria n. 24 /99.

Per quanto attiene alle procedure tecniche amministrative e finanziarie connesse alle espropriazioni degli immobili urbanisticamente vincolati per la realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche ed interventi per l'apprestamento di servizi di pubblica utilità, ivi compresi i progetti di esecuzione delle dotazioni di standard fissate dal Piano Particolareggiato (verde attrezzato-parcheggi- infrastrutture collettive) si fa riferimento in via suppletiva ed integrativa anche al contesto legislativo contemplato dalla L. 109/94 e dalla L. n. 1 del 1978 nonché alla legislazione regionale in materia di realizzazione di opere ed interventi di pubblica utilità.

Attesa la natura urbanistica ed edilizia dei vincoli espropriativi anzi descritti, per le modalità di esercizio della contemplata funzione espropriativa si applicano gli art. 23 e 24 della Legge Regionale n° 23/85.

ART. 4 - COMPETENZA COMUNALE RILASCIO AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

Agli effetti dell'art. 3, 1° comma, lett. c), della L.R. n° 28 del 1998 stante la natura di piano particolareggiato, conseguita l'autorizzazione del medesimo da parte dell'amministrazione regionale preposta alla tutela dei vincoli paesaggistici (ai sensi del decreto legislativo 490/99 e della L.R. 28/99), la competenza al rilascio del nullaosta paesaggistico legalmente prescritto per gli interventi ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del piano particolareggiato deve intendersi sub delegata al comune territorialmente competente.

ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE ALLA DISCIPLINA GENERALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE – MISURE DI SALVAGUARDIA

I Piani Urbanistici Comunali, i Piani Regolatori Generali Comunali e i Programmi di Fabbricazione dei Comuni il cui territorio sia compreso in tutto

o in parte nell'ambito del P.T.C. devono uniformarsi alla disciplina Generale del Piano Regolatore Industriale, di cui il presente Piano Particolareggiato è parte integrante, parificato dall'art. 51 del D.P.R. 218/78 al Piano Territoriale di Coordinamento di cui all'art. 5 della L. 1150/1942 (vedi Consiglio di Stato n. 5952 del 26/11/2001 IV sez.).

Il presente Piano Particolareggiato, a decorrere dalla data della sua pubblicazione, autorizza ed obbliga (ai sensi dell'art. 51 , 3° comma Testo Unico n. 218/78) i Comuni territorialmente interessati ad adottare le misure di salvaguardia previste dall'articolo unico Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente Piano, oltre che contenere prescrizioni e direttive per i Comuni interessati ai sensi degli art. 5-6 della Legge 1150/1942, contiene anche precetti direttamente espropriativi e conformativi delle proprietà interessate avendo condizionata efficacia di piano particolareggiato (vedi Corte Cost. 29.12.1976, n. 260) avuto specifico riguardo alle imposizioni vincolanti di destinazioni d'uso di tipo espropriativo.

ART. 6 – VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le varianti e/o gli atti di specificazione o integrazione di natura non essenziale e generale (qualificate dalla normativa regionale ai sensi dell'art. 22 della legge 136/99) del Piano Particolareggiato, sono approvate dal C.P.S.I.O. secondo le procedure e nel rispetto delle attribuzioni stabilite dall'ordinamento consortile.

Nell'ipotesi di modifiche essenziali e di tipo generale delle prescrizioni di piano e/o della correlata normativa di attuazione tali da incidere sulle scelte sostanziali e gli indirizzi di piano deve osservarsi la procedura autorizzatoria fissata dall'art.2, C. 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237/93.

ART. 7 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI

I soggetti aventi la disponibilità giuridica dell'area e in possesso dei necessari requisiti di attitudine professionale e di abilitazione formale ad esercitare attività imprenditoriale nel settore industriale, artigianale, commerciale e dei servizi e che intendono insediarsi nell'Agglomerato Industriale di Buddusò-Alà dei Sardi, al fine di ottenere il rilascio delle Concessioni Edilizie per la costruzione di impianti ed attrezzature posizionati nel suddetto agglomerato industriale, dovranno preventivamente richiedere formale nullaosta al Consorzio Pubblico per lo Sviluppo Industriale di Olbia. Il suddetto accertamento di compatibilità al Piano Particolareggiato sarà dichiarato mediante atto di nullaosta del CPSIO previo espresso parere istruttorio della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

Il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione dei fabbricati e/o delle opere infrastrutturali all'interno dell'agglomerato industriale è subordinato alla osservanza, accertata e dichiarata dal Consorzio, delle disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione, nonché al rispetto della

vigente normativa edilizia ed ambientale, sia di valenza nazionale che regionale, tenuto conto della normativa procedimentale in materia di sportello unico per la attività produttiva di cui al D.P.R. n. 447/98.

Ai soggetti imprenditoriali qualificati che ne faranno regolare richiesta, il Consorzio assegnerà sulla base di specifico e distinto regolamento e in relazione alla data di presentazione dell'istanza, alla verifica della fattibilità economico - produttiva e alla compatibilità dell'intervento proposto, lotti o comparti territoriali aventi superfici e standard urbanistico - costruttivi commisurati alle esigenze dell'iniziativa in programma, secondo la valutazione istruttoria fornita dalla Direzione e dall'Ufficio Tecnico Consortile.

In presenza di iniziative di particolare rilevanza in rapporto al processo produttivo e allo sviluppo economico ed infrastrutturale del territorio, il Consorzio, motivatamente, può esprimersi sulle relative istanze non tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle richieste di insediamento.

ART. 8 - PROCEDURA E DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE PER GLI INSEDIAMENTI

I progetti relativi alle opere, alle attrezzature ed agli impianti da realizzarsi all'interno dell'Agglomerato Industriale dovranno essere corredati da tutti gli elaborati grafici ed analitici richiesti dalla normativa vigente, con riferimento alle specifiche fasi progettuali. I suddetti progetti dovranno riportare, con adeguata documentazione tecnica ed amministrativa di supporto, la descrizione delle opere di accesso viario, di recinzione, di parcheggio, di allaccio al sistema delle reti tecniche di servizio e di sistemazione a verde delle aree del lotto o del comparto non direttamente interessate dalla realizzazione dei volumi edilizi e degli impianti.

I progetti dovranno inoltre riportare, in una apposita relazione tecnico-economica illustrativa dell'intervento, i dati riguardanti le caratteristiche produttive, tecnologiche ed organizzative dell'iniziativa proposta, la relativa previsione occupativa sia nella fase di cantiere che in quella di esercizio, nonché l'ammontare degli investimenti finanziari programmati e la loro organizzazione temporale.

Ai fini dell'emissione del nullaosta da parte del Consorzio, ad integrazione dell'ordinaria documentazione tecnico-progettuale prevista negli strumenti urbanistici dei Comuni territorialmente competenti, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del piano quotato e/o delle curve di livello, con individuazione dei capisaldi di riferimento.
- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del grado di urbanizzazione primaria e secondaria della zona di intervento.

Con riferimento alla tipologia e modalità di allaccio e connessione degli interventi programmati con le reti tecnologiche consortili, ogni nuova attività

che intende insediarsi negli agglomerati industriali ed ogni intervento di variazione di attività eventualmente esistenti hanno l'obbligo di osservare le modalità e le prescrizioni contenute nei relativi Atti Dispositivi, Regolamenti e Disciplinari tecnico - gestionali adottati dal Consorzio con riferimento agli specifici impianti e reti di uso collettivo o di attrezzatura consortile.

Al fine di garantire il maggior livello di compatibilità con le attrezzature presenti nel territorio e con i valori paesaggistici ed ambientali della zona, è fatto obbligo alle imprese che intendono insediarsi nell'Agglomerato Industriale di Buddusò - Alà dei Sardi di esplicitare nel progetto relativo ai propri interventi le soluzioni tecnico - gestionali necessarie a garantire un corretto trattamento degli scarichi e dei rifiuti prodotti nel ciclo produttivo, siano essi di natura gassosa che liquida o solida, nonché l'abbattimento dei rumori e degli odori nocivi, nel rispetto della normativa vigente regionale, nazionale e comunitaria e delle eventuali prescrizioni del Consorzio.

ART. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nella presente disciplina generale del Piano Particolareggiato dell'Agglomerato Industriale di Buddusò-Alà dei Sardi di iniziativa del Consorzio Pubblico per lo Sviluppo Industriale di Olbia sono attuate mediante progetti esecutivi redatti nell'osservanza delle presenti Norme di Attuazione e nel rispetto delle destinazioni e compatibilità d'uso del Piano, con riferimento sia all'assetto generale dell'agglomerato interessato che ai singoli comparti o lotti produttivi.

Nel Piano Particolareggiato sono individuati i comparti omogenei destinati alle attività produttive nel settore industriale , commerciale e dei servizi privati, nonché le aree per i servizi pubblici, per il verde, la viabilità i parcheggi e le opere ed infrastrutture di pubblica necessità (standard).

Si definisce Comparto l'intera superficie delimitata da strade, canali, ferrovie e aree verdi ivi comprese le fasce di pertinenza di esercizio stradale di cui all'art. 18 delle presenti Norme di Attuazione.

Le presenti Norme di Attuazione stabiliscono, per ognuna delle suddette aree o zone, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi.

Il Piano si attua con interventi edilizi diretti o, nelle zone e nei comparti specificamente individuati previa predisposizione di apposito Progetto di Planovolumetrico esteso all'intero lotto o comparto.

Il Progetto di Planovolumetrico del lotto o del comparto previsto nell'Agglomerato Industriale di Buddusò-Alà dei Sardi costituisce la documentazione necessaria a definire nel dettaglio il sistema dei volumi interni e delle attrezzature previsti dall'intervento, i rapporti funzionali fra le diverse parti dell'intervento stesso, il sistema dei percorsi interni e degli spazi di sosta, le sistemazioni delle superfici di pertinenza delle attività produttive e degli spazi destinati a verde o ad altre funzioni di supporto o di arredo.

Il Consorzio ha la facoltà di richiedere una estensione dell'areale da sottoporre a Progetto di Planovolumetrico, in presenza di particolari esigenze o nel caso in cui la situazione al contorno del lotto o del comparto considerati siano caratterizzate da specifiche connotazioni fisico - ambientali o da significative presenze infrastrutturali e/o produttive. In questo caso il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere esteso ad un areale territoriale più vasto dell'area di diretto intervento, la cui perimetrazione sarà preliminarmente indicata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio ed il progetto di Planovolumetrico dovrà essere definito sulla base delle indicazioni specifiche che il Consorzio provvederà a comunicare.

I comparti e i lotti per cui si prevede la preliminare elaborazione del Progetto di Planovolumetrico potranno anche riguardare iniziative proposte da più soggetti ed ambiti territoriali appartenenti a diverse zone omogenee del Piano. L'attuazione degli interventi previsti nel Progetto di Planovolumetrico potrà attuarsi anche per stralci funzionali, previa istruttoria amministrativa e tecnica della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

Il Progetto di Planovolumetrico è di norma redatto dai soggetti imprenditoriali proponenti l'iniziativa. Il Consorzio ha comunque la facoltà di assumere direttamente il compito di predisposizione del progetto, sia in presenza di situazioni caratterizzate da complessità insediativa, che con l'obiettivo di esercitare una più avanzata funzione programmatica e di coordinamento urbanistico.

Il Progetto di Planovolumetrico, in quanto strumento di coordinamento interno delle attività consortili, potrà essere variato per iniziativa dei privati proponenti solo previa autorizzazione del Consorzio, garantendo comunque una sistemazione organica dell'intero comparto, in relazione alle finalità urbanistiche, funzionali e di salvaguardia paesaggistica che il Piano Regolatore Industriale del Consorzio intende perseguire.

La realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti nel Progetto di Planovolumetrico è subordinata all'impegno, da assumersi da parte dei proponenti, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto e dei relativi allacciamenti al sistema infrastrutturale consortile.

ART. 10 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI PLANOVOLOMETRICO

Il Progetto di Planovolumetrico, finalizzato ad una corretta utilizzazione urbanistica di singoli lotti o di comparti previsti nell'Agglomerato Industriale di Buddusò-Alà dei Sardi, rappresenta un documento progettuale di natura urbanistico - edilizia ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. **Relazione illustrativa** dei principi ispiratori del progetto e delle sue caratteristiche generali, comprendente le eventuali norme speciali a cui dovranno attenersi i successivi interventi edilizi ed infrastrutturali, nell'eventualità di una realizzazione per fasi dell'iniziativa generale. Nella relazione illustrativa dovrà inoltre essere presente l'inquadramento

tecnico - economico dell'intera proposta, con eventuale suddivisione per singole iniziative o fasi temporali di attuazione.

2. **Stralcio del Piano Particolareggiato Consortile** riferito all'areale territoriale interessato dal Progetto di Planovolumetrico.
3. **Planovolumetrico dell'intero lotto o comparto**, in scala 1:500/1:1000, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle aree destinate ai volumi edilizi e per impianti, delle superfici destinate alla viabilità, al parcheggio, al verde e alle eventuali funzioni specifiche dell'intervento. Il Planovolumetrico dovrà inoltre individuare i singoli lotti in cui è eventualmente suddiviso il comparto, le tipologie costruttive, le altezze ed i volumi dei singoli corpi edilizi, le distanze fra i suddetti corpi edilizi e i confini, la localizzazione degli impianti tecnologici, sia posti all'interno che all'esterno dei fabbricati. Per ogni proprietà in cui è suddiviso il comparto deve essere assicurata una densità fondiaria idonea alla concreta eseguibilità dell'investimento produttivo proposto.
4. **Planimetria quotata dell'intero lotto o comparto**, in scala 1:1000, nella quale dovranno essere riportate le urbanizzazioni primarie interne e gli allacciamenti con le reti tecnologiche consortili, posizionando le suddette infrastrutture sia rispetto ai corpi edilizi che ai confini del lotto.
5. **Sezioni stradali**, sezioni tipo delle reti tecnologiche, profili e particolari costruttivi delle opere di viabilità e delle reti tecnologiche; particolari costruttivi dei sistemi di allacciamento delle reti.
6. **Computo metrico estimativo** delle urbanizzazioni primarie previste nel Progetto di Planovolumetrico, con eventuale separazione per lotti (nell'ipotesi di presenza di più iniziative all'interno di un unico comparto) e per fasi temporali di attuazione.
7. **Schema di Atto d'obbligo**, a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie, prevedendo comunque un periodo massimo di cinque anni (da quantificare specificamente in considerazione dell'entità dell'intervento proposto) per l'esecuzione delle stesse, a far data dalla sottoscrizione del suddetto Atto d'obbligo.

Il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere assentito dal Consorzio con dichiarazione Presidenziale, previa istruttoria amministrativa e tecnica della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile. L'emissione del nullaosta consortile ai fini dell'attivazione della pratica di concessione edilizia è subordinato alla preventiva stipula dell'Atto d'obbligo fra il soggetto proponente ed il Consorzio, a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie previste nel Progetto di Planovolumetrico.

In presenza di Progetto di Planovolumetrico perfezionato con la sottoscrizione del relativo Atto d'obbligo, la realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stata ottenuta la Concessione Edilizia è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:

- Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico.
- Spianamento e livellazione delle aree interessate dalle urbanizzazioni

primarie e secondarie.

- Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio.

Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a portare a compimento tutte le opere di urbanizzazione mancanti e ritenute indispensabili fissate nell'apposito Atto d'obbligo.

I suddetti obblighi di esecuzione dovranno essere assistiti da capiente fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione programmati e mancanti.

**ART. 11 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI EDILIZI
DELLE ATTIVITA' PREVISTE ALL'INTERNO
DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE (COMPARTI SOGGETTI
A PLANOVOLUMETRICO)**

Per la realizzazione delle iniziative previste all'interno dell'Agglomerato Industriale di Buddusò-Alà dei Sardi, successivamente alla predisposizione ed approvazione del Progetto di Planovolumetrico, dovrà essere redatto regolare progetto esecutivo. I soggetti che intendessero procedere all'utilizzo di terreni a scopo edilizio posti all'interno dell'Agglomerato Industriale dovranno chiedere preventiva autorizzazione al C.P.S.I.O. presentando adeguata documentazione progettuale, in scala 1:500, contenente le seguenti indicazioni ed elementi:

1. La zona da lottizzare, con l'indicazione delle quote o delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiari interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei relativi intestatari.
2. La rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione degli elementi planimetrici e dei profili. Dovranno inoltre essere indicati i servizi esistenti o programmati delle reti di servizio (acqua potabile, fognatura, rete telefonica e d elettrica, illuminazione stradale, etc.).
3. La delimitazione e le superfici dei singoli lotti.
4. Le aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio.
5. Il computo dei volumi edificabili e la organizzazione planivolumetrica complessiva e dei singoli lotti in cui è eventualmente strutturata l'iniziativa.
6. Le tipologie e le destinazioni dei singoli interventi, in conformità alle tipologie di zona previste.
7. Eventuale documentazione con utilizzo di materiale fotografico (o plastico del progetto) che l'amministrazione consortile dovesse richiedere.
8. Relazione tecnico - economica con piano finanziario ed organizzazione temporale degli interventi.
9. Schema di Atto d'obbligo, a garanzia delle urbanizzazioni mancanti.

Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente è stabilito in 3 anni dalla data di sottoscrizione dell'Atto d'obbligo e comunque prima dell'esercizio dell'impianto produttivo.

La realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stata ottenuta la Concessione Edilizia è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:

- Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico.
- Spianamento e livellazione delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio.

Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a portare a compimento tutte le opere di urbanizzazione mancanti e ritenute indispensabili fissate nell'apposito Atto d'obbligo.

I suddetti obblighi di esecuzione dovranno essere assistiti da capiente fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione programmati e mancanti.

CAPITOLO II

ZONIZZAZIONE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI BUDDUSO'-ALA' DEI SARDI

ART. 12 - INDIVIDUAZIONE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE

La superficie complessiva e la perimetrazione territoriale dell'area con destinazione industriale sottoposta alla gestione del Consorzio Pubblico per lo Sviluppo Industriale di Olbia è pari a Ha 40.

L'Agglomerato Industriale è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Buddusò (SS). Gli elementi dimensionali di principale organizzazione territoriale sono illustrati nella tabella seguente.

DESTINAZIONI	PREVISIONI DI PIANO (mq)	PERCENTUALE (%)
Superficie territoriale complessiva	400 000	100,00%
Superficie per attività produttive:D1	202 753	50,69%
Superficie per attività produttive nel settore dei servizi: D/G1-D/G2-D/G3	39 211	9,80%
Superficie per attrezzature di interesse generale: G1-G2	11 929	2,98%
Superficie per verde pubblico e protezione paesaggistica: S	74 562	18,64%
Superficie di pertinenza corpi idrici	14 620	3,66%
Superficie per viabilità e fasce di rispetto stradale	56 925	14,23%

ART. 13 - AGGLOMERATO INDUSTRIALE: ZONIZZAZIONE

Le zone omogenee in cui è stato articolato il territorio dell'Agglomerato Industriale, riportate nella tabella che segue, sono state individuate in base al tipo di attività svolto dalle aziende già insediate, da quelle che hanno fatto richiesta di nuovo insediamento e dalla analisi sulla tendenza di localizzazione che caratterizzerà le future richieste.

ZONA	DESCRIZIONE
D1	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D/G1	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI <i>(Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)</i>
D/G2	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI <i>(Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)</i>
D/G3	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI <i>(Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)</i>
S	VERDE PUBBLICO E DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA
G1	ZONA DI INTERESSE GENERALE (impianti tecnologici)
G2	ZONA DI INTERESSE GENERALE (cabina elettrica)

CAPITOLO III

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

ART. 14 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzabili negli agglomerati industriali consortili sono riconducibili alle seguenti categorie tipologiche:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**
- **demolizione con o senza ricostruzione**
- **nuova edificazione**
- **variazione della destinazione d'uso**
- **attrezzatura del territorio**
- **uso e tutela delle risorse naturali.**

A. Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

B. Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

C. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Restauro e risanamento conservativo del tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

D. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

E. Demolizione con o senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona.

F. Nuova edificazione

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.

Il tipo di intervento comprende anche:

- **ampliamento** - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- **sopraelevazione** - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
- **adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

G. Variazione della destinazione d'uso

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso.

H. Attrezzatura del territorio

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Consorzi, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, l'ANAS ENEL e TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi simili) e gli Enti Strumentali della Regione.

I. Uso e tutela delle risorse naturali

L'uso e tutela delle risorse naturali comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

ART. 15 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno degli agglomerati industriali dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

INDICI URBANISTICI

St = Superficie territoriale - E' la superficie totale di un'area o di un comparto, in cui lo strumento urbanistico si attua a mezzo di Piano Attuativo o di progetto di planovolumetrico.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale - Su/St - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anch'essa espressa in metri quadrati.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria - Su/Sf - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anch'essa espressa in metri quadrati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale - Vc/St - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie territoriale del comparto (St), espressa in metri quadri.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria - Vc/Sf - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro

quadrato di superficie fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (V_c), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria riferita al comparto (S_f), espressa in metri quadri.

INDICI EDILIZI

Su = Superficie utile - Rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (S_u) ammessa;
- c) dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge, qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- e) delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la S_u è calcolata sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Sc = Superficie coperta - Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle scale.

Rc = Rapporto di copertura - Sc/S_f - Costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (S_f).

H = Altezza del fabbricato: espressa in ml, indica l'altezza degli edifici. Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a valle con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;
- b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Ai fini del computo dei volumi l'altezza del fabbricato viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;
- b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

V = **Volume:** espresso in mc, individua la volumetria convenzionale definita ai fini del rispetto degli standards urbanistici; la procedura di computo dei volumi ai fini urbanistici è quella prevista dall'art. 4 del D.A. n° 2266/1983.

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

D = **Distanza:** espressa in ml, individua il valore lineare con riferimento alle seguenti situazioni:

Da - Distanza dal confine stradale: indica la distanza di un fabbricato dal confine stradale, misurata sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea del confine stradale; si definisce confine stradale la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili (parapetti, arginelli e simili).

Dc – Distanza dal confine del lotto di proprietà: indica la distanza di un fabbricato dal confine di proprietà, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato, senza tenere conto dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché non abbiano un aggetto superiore a ml 1,50.

Df- Distanza dagli altri fabbricati: indica la distanza misurata tra le pareti o parti di pareti fronteggianti edifici o fabbricati di proprietà diverse, disposte fra loro in parallelo o con angolo inferiore a quello retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

Dpf – Distanza fra pareti finestrate: indica la distanza fra pareti anche finestrate, misurata in modo analogo alla Df, riferita al caso di pareti fronteggianti all'interno dello stesso lotto.

ART. 16 - PARAMETRI EDIFICATORI E NORME EDILIZIE GENERALI

A) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- In tutti i comparti del Polo di Sviluppo Industriale, sia destinati ad attività produttive che ad attività commerciali e a servizi, il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto è quello definita dalla normativa di zona e, in qualunque caso, non potrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Ogni complesso edilizio di norma dovrà sorgere isolato all'interno del lotto di pertinenza ed i distacchi minimi dai confini non dovranno essere inferiori a quelli indicati nella normativa di zona, con un minimo di mt. 5,00.
- Sui confini dei lotti sono consentite limitate costruzioni fuori terra (classificate come volumi tecnici), allo scopo di consentire l'allocazione e l'accesso agli impianti tecnologici di supporto alle imprese, oltre le eventuali cabine elettriche o di trasformazione necessarie ed indispensabili per l'alimentazione e la distribuzione di energia alle utenze industriali o di guardiole e fabbricati assimilabili.
- Nelle aree di distacco dalle altre industrie sono ammessi per gli aventi titolo quei manufatti eventualmente necessari ed opportuni per il collegamento economico ed imprenditoriale con altre attività produttive, e ciò con espressa autorizzazione in deroga ai normali rapporti edilizi stabiliti nel presente regolamento.
- Salvo diversa indicazione nella normativa delle singole sotto zone omogenee dell'agglomerato, le altezze massime dei fabbricati non dovranno superare ml 11,00 di altezza; sono comunque fatte salve particolari esigenze derivanti dalla sistemazione di accessori tecnici o corpi edilizi speciali strettamente connessi alle attività produttive quali silos, camini, prese d'aria, antenne, etc., analiticamente illustrate nella documentazione progettuale e motivate nella relazione illustrativa del progetto.
- Nell'ambito delle aree di intervento del Polo di Sviluppo Industriale il Consorzio, secondo quanto stabilito dall'art. 5 comma 4 dello Schema di Statuto tipo per i Consorzi di Sviluppo Industriale della Sardegna (Decreto dell'Assessore dell'Industria n. 115 dell'11.02.1998), provvederà in via esclusiva alla costruzione di rustici industriali da vendere o cedere in locazione ad imprese per lo svolgimento di attività produttive ed economiche in forma singola ed associata.
- Può essere altresì eccezionalmente autorizzato nell'ipotesi di cessazione dell'attività produttiva originariamente concessionata il frazionamento di

complessi edilizi esistenti che possano ottenere l'agibilità, allo scopo di consentirvi l'insediamento di unità immobiliari funzionali a destinazione produttiva, fatta salva per ciascuna unità immobiliare produttiva la sussistenza della titolarità della dotazione delle pertinenze edilizie (superficie fondiaria minima e standard) minime prescritte per la zona territoriale omogenea interessata; nel rispetto della specifica destinazione d'uso conferita ciascuna unità immobiliare produttiva deve avere di norma una superficie produttiva utile non inferiore a mq 200 e comunque in osservanza della normativa di sicurezza e igienico sanitaria di cui al decreto legislativo n. 626/94.

- All'interno dell'agglomerato industriale non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad uso di civile abitazione o la trasformazione d'uso con finalità residenziale di attuali fabbricati destinati ad attività produttive. E' comunque ammesso l'alloggio strettamente necessario per il personale di custodia, per il quale si prevede di norma che la dotazione volumetrica non debba superare i 180 mc in tutte le zone dell'agglomerato industriale.

B) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IMMOBILI

- In caso di esecuzione di cambio di destinazione d'uso di immobili si fa rinvio alla disciplina dell'art. 11 L.R. 23/85 tenuto in debito conto della regolamentazione urbanistica e dei parametri edilizi e funzionali fissati dalla presente NTA.

C) - PARCHEGGI E AREE A VERDE

- All'interno di ogni lotto devono essere lasciate libere dall'edificazione apposite aree per parcheggi e zone verdi in rapporto alla superficie fondiaria massima disponibile. Le aree di parcheggio dovranno consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché il loro stazionamento per le operazioni di carico e scarico. Inoltre, dovranno essere previste adeguate aree per il parcheggio degli automezzi del personale impiegato nel ciclo produttivo.
- La superficie da destinare a verde (alberato) e a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria massima disponibile fatte salve incrementative prescrizioni del CPSIO.
- nell'ipotesi di costruzione di nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale ed assimilabile a 100 mq. di superficie utile deve corrispondere la disponibilità di una quantità minima di 40 mq. di spazio ad uso pubblico destinato a parcheggi, facilmente accessibile alla clientela;
- la predetta area di parcheggio non deve essere comunque inferiore alla effettiva superficie di vendita dell'insediamento, salvo diversa parametrizzazione stabilita in sede di pianificazione comunale ai sensi

dell'art.6 del Decreto Legislativo n.114 del 1999.

C) - RECINZIONI

- E' obbligatoria la recinzione dei lotti; le recinzioni dovranno essere realizzate con parti a giorno sui confini prospicienti la viabilità pubblica con un'altezza non superiore a mt 2,00, mentre sui confini con le altre proprietà è fatto obbligo realizzare muri di cinta divisorii, con altezze che non dovranno superare mt 3,00.

CAPITOLO IV

DISTANZE DAI CONFINI - FASCE DI PERTINENZA STRADALE

ART. 17 - DISTANZE DAI CONFINI E FASCE DI PERTINENZA STRADALE NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE

Le distanze dai confini e le fasce di pertinenza di esercizio stradale individuano le aree nelle quali, per motivi di sicurezza e per esigenze di pubblica utilità, non è di norma consentita la realizzazione di manufatti edilizi.

In detta fascia di rispetto stradale è possibile ogni forma di utilizzazione territoriale purché compatibile con il contenuto e le finalità del vincolo di protezione stradale.

Le fasce di pertinenza di esercizio stradale della viabilità interna dell'Agglomerato Industriale individuano le aree pubbliche a protezione della infrastruttura stradale, che potranno essere sistemate a verde o per la viabilità pedonale. Nelle suddette fasce di pertinenza di esercizio stradale potranno essere posizionate infrastrutture tecnologiche consortili o altre similari, nonché tipologie di intervento costruttivo consentite dal Codice della Strada con specifico riguardo all'impianto di chioschi a carattere permanente o provvisorio e ad altre pertinenze di servizio, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi :

Superficie di pertinenza max : mq 100;

superficie coperta max : mq 50;

altezza max : ml 3.5

volume max : mc 175

In dette fasce non si osservano i limiti relativi alle distanze da osservarsi con i lotti confinanti.

La fascia di pertinenza di esercizio stradale a protezione della viabilità secondaria dell'Agglomerato Industriale dovrà avere un valore non inferiore a ml 3.00, mentre quella a protezione della viabilità primaria dovrà avere un valore non inferiore a ml 5,00. Le suddette distanze potranno essere incrementate per iniziativa del Consorzio, in presenza di situazioni di particolare necessità per la sicurezza delle persone e per la scorrevolezza della circolazione stradale e per esigenze di protezione ed esercizio della servitù territoriale esistente in prossimità di incroci, biforcazioni, alberature etc.

Le aree verdi di protezione stradale dovranno essere sistemate con alberature, siepi ed elementi di arredo, con l'obiettivo di qualificare il paesaggio urbano e di costituire fasce lineari di verde attrezzato da fruire per il tempo libero e per le attività di svago. Nelle aree verdi di protezione stradale potranno essere localizzate le reti tecnologiche a servizio dell'Agglomerato Industriale e delle attrezzature esistenti, oltre alle dotazioni

legate al trasporto e mobilità, quali cartellonistica stradale, chioschi, aree per servizio e simili.

La distanza minima che ogni manufatto edilizio deve rispettare dalla linea di definizione dell'infrastruttura viaria (o da altra attrezzatura pubblica) si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine stradale o dell'area pubblica, esclusi di norma i balconi aperti di sporgenza non superiore a ml 1.50.

CAPITOLO V

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ATTIVITA' DI SERVIZI

ART. 18 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona D1 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative industriali e commerciali, rustici industriali di iniziativa consortile (o privata previa autorizzazione consortile), con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare di norma il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D1		
Superficie totale della Zona D1	202.753	mq
Superficie fondiaria minima (Sf)	1.500	mq
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

In relazione alla destinazione d'uso dell'intervento proposto dovranno essere in ogni caso fatti salvi e rispettati i parametri minimi previsti dal Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. del 22.12.1983, n. 2266/U.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

CAPITOLO VI

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI

ART. 19 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI

Nel Comparto D/G1 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, come centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari commerciali nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la conformazione altimetrica del comparto, localizzando le attrezzature volumetriche in modo accentrato e nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D/G1		
Superficie totale del Comparto	11.194	mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	2,00	mc/mq
Superficie minima per standard	15%	
Superficie fondiaria massima (Sf)	85%	
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

La superficie da destinarsi a parcheggio non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

ART. 20 - COMPARTO D/G2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI

Nel Comparto D/G2 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, come centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere insediamenti terziari commerciali nel settore della distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la conformazione altimetrica del comparto, localizzando le attrezzature volumetriche in modo accentrato e nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G2 è regolamentata dai seguenti parametri:

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D/G2		
Superficie totale del Comparto	9.580	mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	2,00	mc/mq
Superficie minima per standard	15%	
Superficie fondiaria massima (Sf)	85%	
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

La superficie da destinarsi a parcheggio non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

ART. 21 - COMPARTO D/G3 – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI

Nel comparto DG/3 è consentita la localizzazione di attività e attrezzature produttive nel settore dei servizi, come centri di ricerca e per la formazione professionale, sedi amministrative, attrezzature ricreative e di ristoro, insediamenti terziari commerciali nel settore della distribuzione, Interventi di tipo ricettivo, aree attrezzate di parcheggio e sosta, strutture alberghiere e sportive, strutture di interesse generale di iniziativa pubblica e privata, ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la conformazione altimetrica del terreno, localizzando le attrezzature volumetriche in modo accentrato nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G3 è regolamentata inoltre dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D/G3		
Superficie totale del Comparto	18.437	mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	2,00	mc/mq
Superficie minima per standard	15%	
Superficie fondiaria massima (Sf)	85%	
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

La superficie da destinarsi a parcheggio non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

CAPITOLO VII

ZONE PER VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ART. 22 - ZONA “S” PER VERDE PUBBLICO E DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA

La zona S è costituita da un insieme di comparti destinati a verde pubblico attrezzato e di arredo urbano e a verde di protezione ambientale e paesaggistica.

I comparti destinati a verde attrezzato dovranno essere sistemati e provvisti degli arredi necessari per la funzione.

Il verde esterno di protezione paesaggistica ha la funzione di “raccordare” l’insediamento industriale con il territorio agricolo contiguo: i comparti relativi sono esclusi dalla possibilità di trasformazione delle aree per fini industriali. Nei suddetti comparti, dovrà essere garantito il mantenimento dell’attuale situazione ambientale e naturalistica, potranno essere localizzate reti ed attrezzature tecnologiche non posizionabili in altre parti dell’agglomerato e inoltre, potrà essere realizzata una viabilità secondaria che consenta sia l’accesso ai comparti G1 e G2, sia l’accesso, su tutto il tratto interno dell’agglomerato, all’alveo del “rio Mannu” al fine di garantirne la sua completa manutenzione.

Superficie totale delle aree di verde pubblico e di protezione paesaggistica: mq. 74.562

ART. 23 - ZONE G: PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Nella zona G sono incluse una serie di attrezzature ed impianti destinati a funzione di interesse generale, di proprietà pubblica e privata.

G1: impianto di depurazione consortile e altri servizi tecnologici.

Individua l'area e le attrezzature relative all'impianto di depurazione consortile. E' consentita la possibilità di insediare anche impiantistica, strutture e servizi tecnologici di interesse consortile sia ad iniziativa pubblica che privata.

Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO G1		
Superficie totale del Comparto	11.072	mq
Altezza massima degli edifici (H)	15,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq

G2: Cabina elettrica

Individua l'area e le attrezzature relative alla cabina elettrica.

Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO G2		
Superficie totale del Comparto	857	mq
Strumento di attuazione: Progetto esecutivo riguardante l'intero comparto		

ART. 24 - ZONE H1 DI PROTEZIONE DEI CORPI IDRICI

La zona H1 individua le fasce di pertinenza del corpo idrico che attraversa l'agglomerato industriale: il Rio Mannu di Pattada.

Gli interventi consentiti all'interno della zona H1 sono esclusivamente quelli rivolti al garantire la sicurezza e la funzionalità idraulica del canale, con possibilità di realizzazione di strutture di attraversamento pedonale, viario e delle reti tecnologiche.