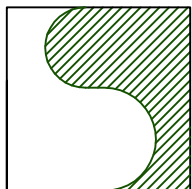


COMUNE DI CAGLIARI
PROVINCIA DI CAGLIARI



ARCHITETTURA
URBANISTICA
STRUTTURE
P.zza Marghinotti, 1
Tel. 070-665813
09124 CAGLIARI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ZONA "D" - FANGARIO

In adeguamento alle Prescrizioni dell'Atto di Concerto
Prot. N. 41213/PIAN del 19/11/2010

data: GIUGNO 2005

agg.: GENNAIO 2017

STRATEGIE & PROGETTO srl
"Totus Tuus"
P.zza Marghinotti, 1 - Cagliari
tel. 670868 - fax 665813
email:
mauloddo@tiscalinet.it



 AutoCAD by AUTODESK
Licenza 900-00008606

Elaborati:

RELAZIONE TECNICA E NORME DI ATTUAZIONE

Allegato:



Il Progettista:

Ing. Maurizio Loddo

I Committenti:

PREMESSA

L'adeguamento del Piano di Lottizzazione in oggetto si è reso necessario in seguito alla Verifica di coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra l'Amministrazione Regionale e l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. 4/2009, per la quale è stato firmato l'atto di Concerto Prot. N. 41213/PIAN del 19/11/2010, il quale prevede una serie di prescrizioni, recepite, dal presente adeguamento.

Il Consiglio Comunale si è espresso favorevolmente, sulla proposta di **parere preventivo** ai sensi dell'art.15 del Regolamento edilizio, con Deliberazione n.28 del 21.04.05

Il presente Piano di Lottizzazione, prendendo spunto dalla proposta già approvata dal C.C., interessa un comparto che il vigente Piano Urbanistico Comunale di Cagliari, classifica "D", artigianale - commerciale – industriale inserendolo dentro il Quadro Normativo n° 4 (FANGARIO) unità cartografica n° 6 , i cui parametri vengono definiti all'art.24 delle Norme di Attuazione secondo quanto segue:

Rapporto di copertura	0.40 mq/mq
Superficie di calpestio	0.60 mq/mq
Cessione	10%

Le aree interessate dalla presente proposta risultano individuate al N.C.T. al Fg.3:

<i>mapp.le 215</i>	<i>1760 mq.</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 318</i>	<i>1120 mq</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 319</i>	<i>1520 mq.</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 320</i>	<i>1480 mq</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 321</i>	<i>1280 mq.</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 322</i>	<i>1140 mq</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 323</i>	<i>1440 mq.</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 324</i>	<i>940 mq</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 325</i>	<i>900 mq.</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 326</i>	<i>500 mq</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 327</i>	<i>525 mq.</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
<i>mapp.le 328</i>	<i>1880 mq</i>	<i>Concordia Costruzioni</i>
TOTALE 14485 mq		

<i>mapp.le 329</i>	<i>1500 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 330</i>	<i>1500 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 331</i>	<i>1560 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 332</i>	<i>1600 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 333</i>	<i>1640 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 334</i>	<i>2800 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 335</i>	<i>720 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 336</i>	<i>3382 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 704</i>	<i>671 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 705</i>	<i>1555 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 707</i>	<i>1345 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 708</i>	<i>1400 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 710</i>	<i>1007 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 712</i>	<i>924 mq.</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 714</i>	<i>574 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 716</i>	<i>885 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 718</i>	<i>465 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
<i>mapp.le 345</i>	<i>1006 mq</i>	<i>E.R.S.A.T.</i>
TOTALE 24534 mq		
TOTALE COMPLESSIVO 39.019 mq		

Ed inoltre

*mapp.le 1977 10305 mq. SCANDELLARI I.C.F. – (NON
PARTECIPA)*

L'area risulta ubicata in ingresso a Cagliari per chi proviene dalla S.S. 131 in zona destinata, come detto, alle attività produttive, in prossimità del Cimitero di S. Michele (lato opposto).

Il Piano è proposto dalle due ditte proprietarie delle aree (Concordia Costruzioni ed E.R.S.A.T.) con lo scopo comune del convenzionamento in quanto, la restante Ditta proprietaria inserita nel comparto (Scandellari-I.C.F.), ha recentemente edificato in base a regolari Concessioni Edilizie rilasciate dalla Divisione Edilizia Privata del Comune di Cagliari (n. 30/2000C e n. 329/2004C)

Come si evince dalla tavola 2b, allo stato attuale, esiste sull'area un fabbricato attualmente appartenente alla ditta Concordia Costruzioni, edificato con Concessione edilizia 97/91 del 07/05/1991 avente una superficie di 2900 mq e 20300 mc circa.

1. CRITERI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE.

Il Piano trae la sua originaria motivazione dalla crescente richiesta di aree per attività artigianali e commerciali.

La viabilità di piano consiste in una strada di penetrazione interna, con accesso diretto dalla Strada Statale n. 131 attraverso una corsia di decelerazione ed accelerazione, che sarà attrezzata con tutti i sottoservizi (impianto idrico fognario, elettrico, telefonico e di illuminazione pubblica), risulterà priva di sbocchi verso altre strade pubbliche ma sarà dotata di spazio di manovre utile a consentire una comoda ed agevole inversione di marcia per gli utenti.

2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.

La superficie interessata dal presente Piano risulta pari a mq. 49.324, di cui 39.019 mq. partecipante e 10.305 mq. non partecipante (Scandellari – I.C.F.).

Le aree di cessione sono state individuate al fine di ottenere oltre alla viabilità, spazi di sosta ed una fascia di verde attrezzato tale da schermare il Comparto rispetto alla S.S. 131.

La ripartizione delle aree e delle superfici coperte, come meglio si rileva dagli allegati grafici, risultano illustrati come segue:

1. superficie fondiaria del comparto partecipante mq. 33.142

2. cessione 10% (escluse sedi viarie):

N.B. si verifica che le cessioni previste eccedono quanto richiesto:

verde pubblico mq 2.352

parcheggi mq 1.550

Totale mq 3.902 > 3.901,9 = 10% di 39.019 mq.

3. superficie per viabilità mq. 1.975

4. superficie territoriale del comparto mq. 39.019

3. TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia, già adottata in sede di parere, preventivo dovrà necessariamente essere flessibile a seconda delle necessità funzionali del fabbricato in relazione alla diversa destinazione specifica che lo stesso verrà ad assumere nell'ambito di quanto previsto dalle sopraccitate N.A. del P.U.C.

E' stata prevista, a tal fine, una tipologia edilizia generica con possibilità di adattamento alle diverse esigenze sopradescritte ma sostanzialmente simile allo schema di quanto già approvato e realizzato per la proprietà Scandellari-I.C.F.

4. STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E GEOTECNICA

Al fine di garantire un corretto rapporto pieni/vuoti nell'area di intervento e una adeguata possibilità di assorbimento delle acque superficiali, considerata anche la particolare situazione orografica del sito che nel lato verso la S.S. 130, è stato predisposto uno Studio di Compatibilità Idraulica e Geotecnica, già approvato dagli Organi competenti, redatto ai sensi dell'art.27 comma 1a, che esamina la situazione dell'area di interesse.

Dagli studi effettuati risulta, in sintesi, che non sono presenti nei lotti interessati dalla lottizzazione in oggetto zone di esondazione, ma che, con gli opportuni accorgimenti tecnici, è possibile conservare l'invarianza idraulica, così come prescritto dall'Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Dall'esame della cartografia vigente emerge, inoltre, che il lotto in oggetto risulta interessato per una sottile fascia a sud Ovest, da zona HG3, ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico; le costruzioni, pertanto saranno realizzate oltre la fascia HG3 lasciando le recinzioni, ammesse nella suddetta zona di rischio.

Gli interventi edilizi saranno tali da garantire la necessaria permeabilità superficiale con un indice minimo di permeabilità pari al 30% della Superficie fondiaria.

Relativamente al fronte verso la S.S. 130 le alberature da inserire per la schermatura a verde dovranno essere scelte con apparato radicale consolidante.

Ulteriori prescrizioni dell'Atto di Concerto suddetto sono state specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione, art. 4.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

In ottemperanza a quanto previsto dallo schema di Convenzione, che prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per la realizzazione di spazi di verde attrezzato, nonché la realizzazione a cura e spese del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, si precisa che il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione primaria, presentato con pratica N° PR/466, è stato approvato con Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 20/04/2011.

6. ELENCO DEGLI ELABORATI

A – Relazione tecnica e Norme di Attuazione;

B – Computo metrico estimativo;

C – Schema di Convenzione;

D – Relazione Geologica e Geotecnica;

1 – Inquadramento Urbanistico Stralcio PUC e
Aerofotogrammetrico;

2a – Rilievo dell'area – stralcio catastale;

2b – Planimetria stato attuale e rilievo fotografico;

3 – Zonizzazione;

4 – Planivolumetrico;

5 – Tipologie edilizie;

6a – Schema reti tecnologiche: impianto idrico-fognario;

6b – Schema reti tecnologiche: impianto illuminazione pubblica,
elettrico e telefonico;

6c – Planimetria di viabilità – Legge 13/1989;

- 6d – Profilo terreno esistente e viabilità interna;
- 6e – Viabilità sezioni;
- 7 – Particolari costruttivi.

Norme di Attuazione

PREMESSA

L’adeguamento del Piano di Lottizzazione in oggetto si è reso necessario in seguito alla Verifica di coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra l’Amministrazione Regionale e l’Amministrazione Comunale, ai sensi dell’art. 13, comma 2, della L.R. 4/2009, per la quale è stato firmato l’atto di Concerto Prot. N. 41213/PIAN del 19/11/2010, il quale prevede una serie di prescrizioni, recepite, dal presente adeguamento.

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Sono elementi costitutivi del Piano gli elaborati seguenti:

A – Relazione tecnica e Norme di Attuazione;

B – Computo metrico estimativo;

C – Schema di Convenzione;

1 – Inquadramento Urbanistico Stralcio PUC e
Aerofotogrammetrico;

2 – Rilievo dell’area – stralcio catastale

3 – Zonizzazione;

4 – Planivolumetrico;

5 – Tipologie edilizie;

6a – Schema reti tecnologiche: impianto idrico-fognario;

6b – Schema reti tecnologiche: impianto illuminazione pubblica,
elettrico e telefonico;

7 – Particolari costruttivi.

ART.2 - CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PIANO

Il presente Piano riguarda aree industriali, commerciale ed artigianali, censite al Catasto al Fg.3, mapp.li 215, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 704, 705, 707, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 345,

per destinarle alla realizzazione di sedi produttive, nonché alla individuazione delle attrezzature di servizio ai sensi di quanto disposto dalla vigente normativa urbanistica nazionale e della Regione Sarda.

ART. 3 - RAPPORTI CON IL PIANO GENERALE COMUNALE

Le indicazioni relative agli Insediamenti Produttivi previsti dal presente piano sono redatte in conformità a quanto contenuto nel Piano Urbanistico Comunale di Cagliari.

Per l’attuazione del piano oltre alle presenti norme e di quanto in esse specificato valgono le norme di attuazione (art.24) ed il regolamento edilizio comunale e del vigente Piano Urbanistico Comunale di Cagliari, con particolare riferimento alle fasce di

arretramento ed ai distacchi, ai limiti di altezza, computo delle superfici coperte, di calpestio, al calcolo dei volumi ed alle distanze dai confini.

ART. 4 – PRESCRIZIONI INDICATE DALL’ATTO DI CONCERTO REGIONE - COMUNE

In seguito alla Verifica di coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra l’Amministrazione Regionale e l’Amministrazione Comunale, ai sensi dell’art. 13, comma 2, della L.R. 4/2009, è stato firmato l’atto di Concerto Prot. N. 41213/PIAN del 19/11/2010 il quale prevede le seguenti prescrizioni:

- Al fine di garantire un corretto inserimento delle masse volumetriche nel contesto circostante e di garantire la permeabilità visiva verso le aree retrostanti, evitando la creazione di una barriera edificata lungo la S.S. 131:
 - o L’altezza dei nuovi fabbricati non potrà essere superiore a 12,50 metri;
 - o I nuovi fabbricati prospicienti la S.S. 131 non dovranno svilupparsi su fronte unico e, comunque, la lunghezza di tale fronte unico non dovrà essere superiore a 50 metri;
 - o Il perimetro dei lotti dovrà essere schermato con alberatura autoctona mentre i limiti del comparto verso la S.S.131 e la S.S.130 dovranno prevedere alberi ad alto fusto;

- Al fine di garantire un miglioramento globale della qualità architettonica ed edilizia del contesto, la progettazione dei fabbricati dovrà tener conto della memoria storica dei luoghi di produzione dei laterizi, attraverso la loro dichiarata presenza nella composizione architettonica delle facciate.

ART. 5 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l’attuazione del Piano il Comune si avvale della procedura indicata dalla Legge Regionale n.45/89. In particolare si avvale degli artt.23 e 24 della L.R. n. 23 del 1.10.1985

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti produttivi saranno realizzate nella loro totalità a carico dei Lottizzanti, secondo quanto stabilito nella Convenzione da stipularsi con il Comune.

ART. 7 - FRAZIONABILITA’ O ACCORPABILITA’ DEI LOTTI.

Le aree del PIANO saranno destinate specificatamente all’insediamento di impianti artigianali, attrezzature commerciali,

magazzini, mense case custodi ed attrezzature di servizio ad essi collegati.

Per la realizzazione di specifiche attività produttive, potrà essere ammesso l'accorpamento di più lotti od il frazionamento in due di un lotto.

ART. 8 - INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune con il rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione delle opere previste dagli elaborati di progetto.

La loro ultimazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data del rilascio della Concessione, fatti salvi i casi di opere la cui entità comporti un periodo di esecuzione maggiore, come dovrà risultare da apposita relazione tecnica esplicativa allegata al progetto.

ART. 9 - PARCHEGGI INTERNI AL LOTTO

Per ogni lotto dovranno essere realizzati parcheggi privati pari a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato oltre alla quota di parcheggi prevista dal Decreto Assessoriale n.2266/u del 1983.

ART. 10 - SCARICHI FOGNARI

Le utenze produttive hanno l'obbligo di separare le acque bianche da quelle nere. In particolare, dovranno essere predisposti, a monte

degli scarichi delle fognature comunali, opportuni pozzetti sifonati ispezionabili.

Ciascun utente potrà immettere le acque residue della lavorazione, che non rispondono ai requisiti della Legge suddetta, nella rete fognaria pubblica soltanto dopo averle trattate in modo da renderle rispondenti ai requisiti della Legge. Limiti particolari potranno essere imposti dall’Amm.ne Comunale in qualsiasi momento qualora gli scarichi possano creare disfunzioni nel servizio di fognatura ed in quello di depurazione.

N.B. Per tutto ciò che non viene specificamente normato dalle presenti norme, vale quanto prescritto dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio del vigente Piano Urbanistico Comunale