

RTP4C

I
VIA BACONE 5, CAGLIARI
TL
+39 70 513433
FX
+39 70 513433
@
RTP4C2010@GMAIL.COM
WEB

OGGETTO

NUOVO PIANO ATTUATIVO IN LOCALITÀ "SU SPARAU" INTERVENTO IN ZONA INDUSTRIALE D

LOCALITÀ "SU SPARAU" - SERDIANA

COMMITTENTE

ECOSERDIANA S.P.A.
NUOVA CEM.AR. GRANULATI S.R.L.

PROGETTISTA

ING. ARCH. PIER FRANCESCO CHERCHI

COPROGETTISTI

ING. LUCA CASCHILI
ING. ROBERTO COSSU
ARCH. MARIO CUBEDDU

COLLABORATORI

ING. ROBERTA DI SIMONE

CONSULENTI

RELAZIONE IDROLOGICA:
ING. ALESSIA VARGIU
RELAZIONE GEOLOGICA:
DOTT. GEOLOGO GIANFRANCO PIRAS
RELAZIONE ACUSTICA:
ING. MASSIMILIANO LOSTIA

OGGETTO DELL'ELABORATO:
RELAZIONE TECNICA E
NORME DI ATTUAZIONE

ALL. 01

FASE

	PRELIMINARE
	DEFINITIVO
X	COMUNALE
	ESECUTIVO

SCALA

DATA

OTTOBRE 2012

REVISIONI

A Luglio 2013

B

C

D

DATA DI STAMPA
17/10/2012 08:53:05

Nome FILE
\\MyB\RTP4C\12001_SERDIANA_MASTERPLAN\RVF FILES\FASE 3 (COMUNALE)\09_PIANO ATTUATIVO\09_P_ATTUATIVO SERDIANA.02.RVT

COMUNE DI SERDIANA

Nuovo Piano Attuativo in località "Su Sparau"

Intervento in Zona industriale D

Relazione tecnica e norme di attuazione

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. DATI GENERALI	3
3. CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO.....	4
4. REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE	5
5. PARAMETRI URBANISTICI	6

1. PREMESSA

Il "Nuovo Piano Attuativo in località 'Su Sparau' " è finalizzato alla realizzazione di un insediamento industriale in zona D, in località "Su Sparau" nel territorio del Comune di Serdiana.

Parte delle aree oggetto del nuovo piano sono attualmente disciplinate dal "Piano di Attuazione 'Su Sparau' ". Il nuovo piano attuativo così come illustrato di seguito, le integra e al contempo costituisce una modifica e ampliamento del piano vigente, tale circostanza si rende necessaria al fine di realizzare un programma di investimenti promosso dai proponenti - Società Ecoserdiana S.p.a e Società Nuova Cem.Ar. Granulati S.r.l. - finalizzato alla realizzazione di nuove attività industriali. Il presente piano costituisce pertanto un superamento del piano vigente che si intende pertanto decaduto a partire dalla data di approvazione del nuovo.

2. DATI GENERALI

PROPONENTI:

Le aree sono intestate alle seguenti società:

- Società ECOSERDIANA S.p.A., via dell'Artigianato, 6 09122 Cagliari, amministratore Ing. Biagio Caschili.
- Società Nuova Cem.Ar. Granulati S.r.l., via dell'Artigianato, 6 09122 Cagliari, amministratore Ing. Biagio Caschili.

DATI CATASTALI:

Il programma prevede la realizzazione di un intervento che comprende in tutto o in parte una serie di mappali, come dettagliato di seguito, alcuni dei quali interessati dall'intervento, saranno oggetto di frazionamento che dovrà essere completato prima della firma della convenzione tra le società proponenti e il Comune di Serdiana.

Mappali intestati al Comune di Serdiana

Foglio 21, map.55, superficie interessata pari a 2090.00 mq

Mappali intestati alla società Ecoserdiana S.P.A.

Foglio 21, map.78(ex 54), superficie interessata pari a 12922.00 mq

Mappali intestati alla società Nuova Cem.Ar. Granulati S.r.l.

Foglio 21, Frazione del map.53, superficie interessata 4290.50 mq

Foglio 21, map.81, superficie interessata 1583.00 mq

Foglio 21, Frazione del map.84, superficie interessata 170.00 mq

Foglio 21, map.86, superficie interessata 4124.00 mq

Foglio 21, Frazione del map.87, superficie interessata 1753.00 mq

Foglio 21, Frazione del map.88, superficie interessata 6815.00 mq

Foglio 21, map.93, superficie interessata 15155.00 mq

Foglio 21, map.94, superficie interessata 285.00 mq

3. CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

L'intervento è localizzato nelle aree urbanisticamente inquadrato dal P.R.G. vigente come zone omogenee D₁ e D ossia quelle zone dove è possibile localizzare insediamenti di tipo cava, discarica, industriale, artigianale, commerciale, di conservazione, di trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario. Per quanto precedentemente illustrato si rende necessario predisporre un apposito Piano Attuativo, al fine di specificare tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico che disciplineranno gli interventi.

Nello specifico l'insediamento oggetto del piano attuativo ha carattere industriale, in cui potranno essere insediate diverse attività produttive come: impianti per la lavorazione degli scarti di macellazione e per la produzione di energia, impianti per la produzione di substrati; impianti per la micropropagazione e altre attività produttive a carattere innovativo e tecnologicamente avanzato afferenti ai settori: ambiente, energia, ricerca, tecnologia, etc.

Come prescritto dal regolamento comunale il 10% dell'intera area oggetto di intervento (superficie territoriale) è destinata a verde pubblico e a parcheggi pubblici.

Tutte le strutture volumetriche che ospiteranno impianti, uffici e servizi connessi alle attività insediate dovranno essere posizionate all'interno delle aree che nelle tavole di piano sono denominate "Area di concentrazione fondiaria", ovvero quella parte di superficie fondiaria dove devono sorgere gli edifici e gli impianti, ossia dove devono essere concentrate le volumetrie realizzabili, le pensiline e le infrastrutture di tipo impiantistico. Le aree di concentrazione fondiaria determinano le distanze minime ammissibili come specificate e dettagliate di seguito (paragrafo 4).

Le parti della superficie fondiaria non occupate da volumi e manufatti di qualsiasi genere saranno destinate al verde privato, alla collocazione di piazzali di stoccaggio e per la manovra dei mezzi, alla realizzazione dei parcheggi e della viabilità interna, il tutto organizzato in funzione delle attività produttive che verranno insediate.

Inoltre, sarà possibile inserire nelle coperture degli edifici e delle pensiline impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

4. REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

L'edificazione dovrà essere condotta nel rispetto delle seguenti norme:

1_ L'indice di copertura massimo è pari al 65% della Superficie fondiaria

2_ Per l'edificazione in lotti confinanti, si stabilisce quanto segue:

- è permessa la costruzione lungo i confini con lotti contigui non ancora edificati previo atto di assenso del confinante;
- è permessa la costruzione in distacco dai confini di lotti contigui già edificati a confine a condizione che l'edificazione avvenga alla distanza minima di 4 (quattro) metri lineari dal confine medesimo, e 8 m. nel caso di parete finestrata.
- Le nuove costruzioni in distacco dal confine dovranno, in caso di lotti inediti, distare almeno 6,00 m. dal confine medesimo.

3_ Le distanze minime da osservare fra pareti di edifici che si fronteggiano almeno in parte sono così fissate:

- m 8,00 fra superfici di cui almeno una finestrata;
- m 4,00 fra superfici non finestrate.

4_ Per le altezze massime si rimanda al rispetto delle indicazioni prescritte nella Tavola 06 (Schemi dei tipi volumetrici) degli elaborati grafici del Piano Attuativo.

5_ Il planivolumetrico, rappresentato nella Tavola n°05, rappresenta solo una delle possibili configurazioni degli spazi e dei fabbricati da realizzare esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione fondiaria, così come prescritto dalle presenti norme e così come indicato negli elaborati grafici. Tale configurazione potrà essere modificata a seguito di future e diverse esigenze industriali, senza che questo costituisca, in alcun modo, modifica del piano attuativo.

6_ E' sempre possibile l'attuazione parziale del piano e la realizzazione dei fabbricati, degli impianti e delle aree relative, in fasi temporalmente distinte, da definirsi in funzione delle diverse esigenze industriali. Le parti non attuate potranno non essere oggetto di sistemazione fino alla realizzazione dei fabbricati e degli impianti che ivi dovranno sorgere.

7_ Le acque bianche dovranno essere, almeno in parte, raccolte per un loro riutilizzo a fini irrigui. Le acque di prima pioggia e le acque di processo in eccedenza, previ i necessari trattamenti e le necessarie verifiche di cui alla Tab. 3 dell'allegato 5 del D.L. 152/2006, potranno essere convogliate, tramite tubo interrato, nel Riu Bonarba.

8_ Tutti gli interventi previsti dovranno favorire modalità realizzative volte al risparmio energetico secondo le previsioni di legge e, dove possibile, la disposizione e articolazione dei fabbricati dovrà favorire l'inserimento del sistema del verde promuovendone la continuità.

9_Gli interventi previsti dovranno promuovere le tecnologie finalizzate alla produzione di energia, alla produzione di acqua calda, al riuso delle acque piovane, ed a tutto quanto possa favorire il contenimento dei consumi energetici ed il rispetto dell'ambiente.

5. PARAMETRI URBANISTICI

	AREA
SUPERFICIE TERRITORIALE	49187.53 mq
SUPERFICIE CESSIONE COMUNALE = 10% della superficie territoriale di cui:	4918.75 mq
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI	130 mq
SUPERFICIE VERDE PUBBLICO	4788.75 mq
SUPERFICIE VIABILITA' PUBBLICA (in cessione esclusa dal 10% della superficie territoriale)	660.78 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	43608.00 mq
INDICE DI COPERTURA = max.65% della superficie fondiaria	28345.20 mq