

COMUNE DI SAMATZAI

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (AMPLIAMENTO)

RELAZIONE - NORME DI ATTUAZIONE - PIANO FINANZIARIO

DATA

GIU.'98

AGGIORNAMENTI

PROGETTAZIONE

ING. ENRICO FADDA
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dr. Ing. ENRICO FADDA
N. 1576



RELAZIONE

L'ampliamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) in argomento prende in esame un'area che il Programma di Fabbricazione vigente (Variante P.di F. 1997) ha destinato a zona per insediamenti produttivi (zona D, sottozona D₁ per attività artigianali, commerciali e piccole industrie).

L'area interessata dall'ampliamento del PIP è situata in prossimità del centro abitato, lungo la strada provinciale Nuraminis-Samatzai, in adiacenza a quella del PIP esistente, vigente dal 1979, nella parte a nord-ovest di questo, ed è individuata nella mappa catastale del Comune di Samatzai al foglio n°14 mappali 110 - 111 - 112 - 114 - 115 - 116 - 242.

I confini dell'area, che ha una superficie di 20.522 mq., sono definiti dal confine nord-ovest del PIP esistente, dalla strada prevista di collegamento tra la S.P. Nuraminis-Samatzai e la strada Comunale per Villagreca, e dal confine con i mappali 138 e 109.

L'andamento altimetrico del terreno presenta una pendenza variabile da circa il 4% al 10%, con le quote altimetriche

maggiori situate al centro dell'area.

La copertura vegetale e' caratterizzata in parte da terreno incolto ed in parte da coltivazioni di cereali (grano).

L'area oggetto dell'intervento e' di proprieta' di quattro ditte catastali: Nonnis Murgia Giulia (257 mq.), Collu Giovannino (13.103 mq), Mascia Sollai Beniamino e piu' (1.623 mq.), Cabua Amerigo e Erriu Grazia (5.539 mq.).

I criteri seguiti per la sistemazione urbanistica dell'area in oggetto tengono conto: dei vincoli e delle disposizioni normative, della conformazione dell'area del PIP vigente con le strutture in essa esistenti, delle infrastrutture e delle urbanizzazioni esistenti e previste dallo strumento urbanistico generale, dell'orografia del terreno, della conformazione ambientale con le sue preesistenze, della funzionalita' e del disegno urbanistico, dell'architettura del luogo, della geologia e della idrografia del territorio, dell'impatto ambientale.

Inoltre si e' cercato di ridurre al minimo i costi per le opere di urbanizzazione primaria sia per motivi strettamente economici sia per evitare troppe alterazioni

allo stato naturale dei luoghi.

L'accessibilita` ai lotti e` prevista tramite una strada della larghezza di mt. 10 (carreggiata 8 m., marciapiedi 2 m.), che parte dalla strada del PIP esistente allargando, nel primo tratto, uno stradino di mt. 4 previsto dal PIP vigente. La strada suddetta avra` una leggera pendenza longitudinale per consentire il deflusso naturale delle acque meteoriche verso la strada del PIP esistente.

La dimensione dei lotti edificabili previsti tiene conto delle effettive esigenze e richieste pervenute all'Amministrazione comunale di Samatzai; l'eventuale ulteriore richiesta di aree edificabili per insediamenti produttivi potra` essere soddisfatta, in futuro, con un ulteriore ampliamento del PIP.

A questo proposito e` stata prevista la possibilita` di prolungare in futuro la strada di servizio agli insediamenti produttivi.

La zona per servizi pubblici (10% dell'area di intervento) e` stata ubicata lungo la strada di P. di F. prevista, in modo da creare una fascia filtro con i lotti edificabili dove poter prevedere impianti tecnologici, parcheggi e

verde pubblico.

Le tipologie edilizie e la loro ubicazione nei lotti tengono conto dell'andamento altimetrico del terreno, delle caratteristiche tipologiche degli edifici da utilizzare nella zona, delle esigenze degli impianti produttivi che potranno essere realizzati.

La dimensione planimetrica e di altezza dei fabbricati previsti e` in reazione all'attivita` produttiva che verra` impiantata, cosi` pure l'utilizzo del solo piano terra o di un eventuale secondo livello, nei limiti dell'indice massimo di copertura (50% del lotto), dipendera` dalla destinazione d'uso degli ambienti interni.

Anche la possibilita` di costruire in aderenza sui confini del lotto oppure alla distanza minima di m.

5 dal confine stesso dipendera` dalle esigenze delle singole attivita` svolte dalle Ditte assegnatarie dei lotti.

Le misure planimetriche dei volumi edilizi, rappresentati nella tavola 5 (planivolumetria) e la loro ubicazione all'interno dei lotti sono da ritenersi indicative.

La loro esatta definizione verra' specificata all'atto della predisposizione dei progetti esecutivi, tenendo conto delle esigenze delle Ditte richiedenti la concessione edilizia.

Tutti i dati ed i parametri urbanistici di Piano sono riportati nelle tavole di Piano e nella tabella allegata alla presente relazione.

Nel piano sono stati inseriti gli studi di massima delle reti di urbanizzazione primaria (idrica, fognaria, di illuminazione) ed i relativi particolari costruttivi di pozzetti e di punti luce.

Le reti tecnologiche verranno allacciate alle reti esistenti lungo la strada di servizio del PIP vigente.

Gli studi esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione saranno predisposti in seguito all'approvazione definitiva del PIP in argomento.

SUPERFICIE TERRITORIALE (ampliamento PIP)	MQ 20522
SPAZI PUBBLICI (10%)	MQ 2052
STRADE DI PIANO	MQ 1820
ZONA EDIFICABILE (insediamenti produttivi)	MQ 16650
SUPERFICIE MASSIMA COPRIBILE	MQ 8325

LOTTO N°	SUPERFICIE MQ	SUP. MAX. COPRIBILE MQ
1	4000	2000
2	1832	916
3	5000	2500
4*	810	405
5	2000	1000
6	3008	1504
TOTALI	16650	8325

* Il lotto n°4 puo` essere accorpato con il lotto confinante del PIP esistente per realizzare un volume edilizio unico. In questo caso il lotto complessivo ha una superficie di 2000 mq.

NORME DI ATTUAZIONE

Per quanto non espressamente specificato valgono le Norme di Attuazione del PIP vigente con tutte le specificazioni, le modifiche e le integrazioni previste dalle presenti norme.

MODIFICA ART. 6 delle N.A. del PIP VIGENTE:

In ogni singolo lotto devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione (art. 2 Legge n° 122 del 1989).

Se la destinazione d'uso dei fabbricati e' commerciale o direzionale, in aggiunta ai parcheggi suddetti, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantita' minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la meta' destinata a parcheggi.

Le recinzioni delle aree, sul fronte strada, dovranno essere realizzate con inferriate a giorno montate su zoccolo basso in muratura, o con siepi verdi.

Eventuali deroghe saranno consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto.

OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI NON UTILIZZATI

Tutti gli spazi privati o in concessione, non sistemati a viabilità, parcheggi o aree di lavoro, in cui non è consentita l'edificazione devono essere sistemati e mantenuti a verde con piantumazione di alberature ed arbusti di essenze tipiche dell'ambiente naturale del luogo e secondo le indicazioni fornite dal PIP (tav.5).

Devono altresì essere ricoperti a verde i muri di sostegno di terrapieni con piantumazione di piante rampicanti.

EDILIZIA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

I tipi edilizi previsti dal PIP dovranno rispettare i disegni allegati (tav. 6).

L'ubicazione planimetrica degli edifici nei lotti di pertinenza e rappresentata nella tavola n° 5 (planivolumetria), tale ubicazione potrà subire modifiche in sede di progettazione esecutiva per tenere conto dell'esatta conformazione del terreno e della funzionalità dell'impianto.

I tipi edilizi rappresentati nella tavola 5 e 6 devono intendersi schematici con il vincolo della superficie

massima copribile (50% del lotto).

Eventuali rientranze e sporgenze possono essere previste
in sede di progetto esecutivo.

PIANO FINANZIARIO DI SPESA

a) Espropri.....L.	103.380.000
b) Sedi Stradali.....L.	75.000.000
c) Rete Fognaria.....L.	35.000.000
d) Rete Idrica.....L.	12.000.000
e) Rete Elettrica e di Illuminazione.....L.	16.000.000
	<hr/>
Totale	L. 241.380.000