

SOGGETTO ATTUATORE



**GECOPRE S.r.l.**  
 Piazza Galileo Galilei, 15  
 09128 Cagliari  
 pec: gecopre@pec.it  
 Tel +39 070 21.68.25  
 Fax +39 070 21.68.26  
 CF e PI 01061370928

*(Ing. Francesco Arena)*  
 Amministratore Unico

FUTURO CONDUTTORE



**BRICOMAN ITALIA S.r.l.**  
 via Guglielmo Marconi 24  
 20089 ROZZANO (MI)

allegato

**RL01B**

coordinamento progettuale

**ERMES CONSULTING - ARCH. IVANO ROMANINI**

progetto



**studio professionisti associati srl**

piazza Garibaldi 4  
 09127 Cagliari  
 Italia

tel +39 070 655 732  
 fax +39 070 655 732  
 CF | PI 03076170921

studio@spacagliari.it  
 spacagliari@pec.it  
 www.spacagliari.it

**ERMES CONSULTING s.r.l.**  
 Via Torchio, 6 - 29010 CADEO (PC)  
 P.I. / C.F.: 01241260338  
 L'Amministratore Unico  
 (Arch. Ivano Romanini)

*(Arch. Ivano Romanini)*

contributi specialistici



[aspetti viabilistici]

ING. ANTONIO VINCIS

[aspetti viabilistici]

DOTT. GEOL. FAUSTO ALESSANDRO PANI

[bonifiche e aspetti geologici]

ING. GIAN LUCA CADEDDU

[acustica]



*(Massimo Faiferri)*

**Provincia di Cagliari | Comune di Assemini**  
**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO in zona D2.5B finalizzato alla**  
**realizzazione di un insediamento commerciale in località Truncu Is Follas**

ELABORATO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

NOME FILE	ac65_copertine_RL.dwg	LAYOUT	r101b	SCALA							
ID. PROG.	AC65	CODICE ELABORATO	V	P	R	L	0	1	B	0	-
5											
4											
3											
2											
1											
0	EMISSIONE		10/06/2019				P.A.		M.P.		M.F.
REV.	DESCRIZIONE		DATA				REDATTO		VERIFICATO		APPROVATO

**Provincia di Cagliari | Comune di Assemini – VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO in zona D2.5B finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale in località Truncu Is Follas**

Art. 1	Ambito di applicazione .....	2
Art. 2	Rimandi .....	2
Art. 3	Attuazione del Piano .....	2
Art. 4	Documenti componenti il piano attuativo .....	2
Art. 5	Destinazioni d'uso ammesse .....	3
Art. 6	Parametri urbanistici .....	3
Art. 7	Opere di urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne .....	4
Art. 8	Validità del Piano Attuativo .....	5



### **Art. 1 Ambito di applicazione**

1. Le presenti norme si applicano alla sottozona D2.5B, come individuata dalla proposta di variante al Piano Urbanistico Comunale di Assemini, corrispondente all'area degli stabilimenti ex Gecopre lungo la via San Giorgio.
2. Il Piano ha per oggetto la riqualificazione dell'area mediante la demolizione delle strutture esistenti e l'insediamento di attività commerciali e di servizio da ospitarsi in edifici da realizzare ex novo, oltre a tutte le opere di urbanizzazione e di sistemazione del lotto collegate.
3. L'area, di proprietà della GECOPRE Srl, a seguito delle operazioni di frazionamento catastale seguite all'adozione del Piano Attuativo originario, è censita al N.C.E.U. al foglio 39, particelle 142, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791.

### **Art. 2 Rimandi**

1. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, oltre alla restante normativa vigente in materia.

### **Art. 3 Attuazione del Piano**

1. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo verranno effettuati rispettando sia le presenti norme, sia quelle generali dello strumento urbanistico vigente, nonché tutte le prescrizioni di carattere igienico sanitario e di sicurezza degli impianti.
2. Dovranno essere altresì rispettate le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
3. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipula della Convenzione attuativa del Piano.
4. Fino alla data di stipulazione della convenzione attuativa del Piano Attuativo sono ammessi:
  - i lavori di demolizione degli edifici e degli impianti esistenti;
  - gli eventuali interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente dei suoli;
  - gli altri interventi urgenti e indifferibili volti a prevenire o a rimediare a situazioni di pericolo e degrado.
5. Modeste variazioni plani volumetriche, senza aumento di superficie coperta, SUL, di volume e senza modifica delle destinazioni d'uso previste, non necessiteranno di Variante al Piano Attuativo ma di semplice comunicazione all'Ufficio Urbanistica, con allegato il relativo elaborato grafico esplicativo a firma di tecnico abilitato; l'Ufficio avrà facoltà, entro 20 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione, di chiedere l'attuazione della procedura di Variante.
6. Le presenti norme disciplinano le opere di urbanizzazione, gli impianti di interesse pubblico e gli interventi realizzabili, individuando i parametri urbanistici applicabili e le destinazioni d'uso previste.

### **Art. 4 Documenti componenti la variante al piano attuativo**

1. Fanno parte integrante della presente variante al piano attuativo i seguenti documenti:
2. Si precisa che le tavole relative all'ipotesi progettuale e gli schemi tipologici indicati hanno il solo scopo di definire le caratteristiche generali dell'intervento. Pertanto i progetti esecutivi potranno introdurre modifiche, comunque tali da non alterare l'organizzazione generale dell'intervento.
3. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui al precedente punto 1 prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio. In caso di contrasto tra gli elaborati tecnici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

## **Art. 5 Destinazioni d'uso**

1. All'interno del comparto oggetto del presente Piano sono previste attività afferenti le seguenti destinazioni d'uso:
  - Du\_D1. artigianali
  - Du\_G1. commerciali
  - Du\_G2. deposito
  - Du\_F2. ricettiva di servizio

## **Art. 6 Parametri urbanistici**

1. Gli interventi del presente Piano sono definiti dai seguenti parametri urbanistici (che si raffrontano con i valori del vigente Piano Urbanistico):

	PARAMETRO	VALORE DA NORMA	VALORE DI PROGETTO
A	Superficie territoriale complessiva	-	56.495 mq
B	Cessioni ex art. 8 c. 2 D.A. 2266/83 (10% di A)	5.650 mq	6.797 mq
C	Superficie destinata a viabilità pubblica	-	4.423 mq
D	Superficie fondiaria complessiva	-	45.275 mq
	di cui		
D1	Superficie fondiaria LOTTO 1 (insediamento commerciale)	-	43.740 mq
D2	Superficie fondiaria LOTTO 2 (servizio ristorazione)	-	1.535 mq

2. I parametri relativi al solo LOTTO 1, in cui si localizzano le strutture di vendita, sono i seguenti:

	PARAMETRO	VALORE DA NORMA	VALORE DI PROGETTO
A	Superficie fondiaria complessiva	-	43.740 mq
B	Volume urbanistico	max 110.917 mc	107.818 mc
C	Superficie coperta	-	15.970 mq
D	Superficie lorda di pavimento (SLP)	-	12.052 mq
E	Indice di copertura (C/A)	0.40	0.37
F	Indice di utilizzazione (D/A)	0.60	0.28
G	Indice fondiario	max 2.50 mc/mq	2.46 mc/mq
H	Altezza massima	12.50 ml	11.00 ml
I	Superficie complessiva destinata a parcheggio	-	16.538 mq
	di cui		
I1	Superficie a parcheggio privata	-	9.331 mq
I2	Superficie a parcheggio privata di uso pubblico	min. 4.821 mq	7.207 mq
J	Superficie destinata a verde privato di uso pubblico	-	2.532 mq
K	Superficie complessiva privata a uso pubblico (ex art. 8 c. 2 D.A. 266/83 – 80 mq ogni 100 mq di SLP)	9.642 mq (di cui min 4.821 mq destinati a parcheggio)	9.739 mq (di cui 7.207 mq destinati a parcheggio)

**Provincia di Cagliari | Comune di Assemini – VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO in zona D2.5B finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale in località Truncu Is Follas**

1. I parametri relativi al solo LOTTO 2, in cui si localizza la struttura destinata a servizio di ristorazione, sono i seguenti:

	PARAMETRO	VALORE DA NORMA	VALORE DI PROGETTO
A	Superficie fondiaria complessiva	-	1.535 mq
B	Volume urbanistico	max 3.735 mc mc	882 mc
C	Superficie coperta	-	252 mq
D	Superficie lorda di pavimento (SLP)	-	252 mq
E	Indice di copertura	0.40	0.17
F	Indice di utilizzazione	0.60	0.17
G	Indice fondiario	max 2.50 mc/mq	0.57 mc/mq
H	Altezza massima	12.50 ml	3.50 ml
I	Superficie complessiva destinata a parcheggio	-	494 mq
	di cui		
I1	Superficie a parcheggio privata	-	387 mq
I2	Superficie a parcheggio privata di uso pubblico	min. 100 mq	107 mq
J	Superficie destinata a verde privato di uso pubblico	-	649 mq
K	Superficie complessiva privata a uso pubblico (ex art. 8 c. 2 D.A. 266/83 – 80 mq ogni 100 mq di SLP)	200 mq (di cui min 100 mq destinati a parcheggio)	756 mq (di cui 107 mq destinati a parcheggio)

**Art. 7 Opere di urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne**

1. Il piano non prevede variazione al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria le quali saranno realizzate secondo il progetto approvato in data 14/02/2019 con Determinazione del Dirigente n. 167.
2. Le opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi sono quelle brevemente sotto elencate, come indicate negli elaborati grafici:
  - Viabilità pubblica di collegamento alla via San Giorgio e al quartiere residenziale limitrofo di Truncu is Follas per mq 4.423;
  - Impianto di illuminazione pubblica costituito da apparecchi illuminanti a LED su pali e da torre faro con proiettori in corrispondenza della rotatoria;
  - Impianto di raccolta e smaltimento delle acque bianche, costituito da pozzetti con caditoia e condotte interrate, il tutto da convogliare, analogamente a quanto avviene attualmente, verso il Rio Sa Murta;
  - Impianto di raccolta e smaltimento delle acque nere, da realizzare in sostituzione di quello pubblico ad oggi esistente all'interno dell'area, e allacciato alla rete esterna esistente verso via degli Oleandri;
  - Linea di alimentazione elettrica, in derivazione dall'attuale linea di MT lungo la via San Giorgio, da portare mediante cavidotto interrato, fino alla cabina elettrica posta all'interno del lotto, lungo la viabilità in cessione;
  - Linea di adduzione idrica, interna ai lotti fondiari, dagli attuali punti di consegna lungo la via San Giorgio.

3. Tutte le opere di urbanizzazione verranno realizzate in maniera da poter essere efficacemente collegate ed integrate a quelle esistenti.

**Art. 8 Validità del Piano Attuativo**

4. Il presente piano ha validità di dieci anni dalla data della firma della Convenzione con l'Amministrazione Comunale.