



Comune di Assemini

Città Metropolitana di Cagliari

Via Monti - 09032 - ASSEMINI

Tel. 070/949.1 - Telefax 070/940.977

Sito Internet: www.comune.assemini.ca.it

Area Tecnica

Servizio Pianificazione Territoriale,
Edilizia Privata e Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condono, Patrimonio,
D.U.A.P. Pubblico Spettacolo

allegato

RL01

coordinamento progettuale

ERMES CONSULTING - ARCH. IVANO ROMANINI

progetto



studio professionisti associati srl

piazza Garibaldi 4
09127 Cagliari
Italia

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

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

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

contributi specialistici



[aspetti viabilistici]

ING. ANTONIO VINCIS

[aspetti viabilistici]

DOTT. GEOL. FAUSTO ALESSANDRO PANI

[bonifiche e aspetti geologici]

ING. GIAN LUCA CADEDDU

[acustica]



Provincia di Cagliari | Comune di Assemini PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale nell'area D2.5 in località Truncu Is Follas

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NOME FILE

ac65_proposta variante.dwg

LAYOUT

rl01

SCALA

-

ID. PROG.

AC65

CODICE ELABORATO

V U R L 0 1 0 0

5										
4										
3										
2										
1	MODIFICHE POST VERIFICA COMMITTENTE	26/10/2016	P.A.	P.A. - M.P.	M.F.					
0	EMISSIONE PER VERIFICA COMMITTENTE	10/10/2016	P.A.	P.A. - M.P.	M.F.					
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO					

**Comune di Assemini – Provincia di Cagliari
Proposta di variante al Piano Urbanistico
Comunale vigente finalizzata all'insediamento
di una Grande Struttura di Vendita non
alimentare nel territorio di Assemini (ex area
Gecopre)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.	PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
2.1.	Inquadramento nel Piano Paesaggistico Territoriale (PPR)	4
2.2.	Inquadramento nel Piano Urbanistico Provinciale (PUP).....	7
2.3.	Inquadramento nel Piano Regionale dei Trasporti e nel Piano Urbano della Mobilità	10
2.4.	Inquadramento nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).....	11
2.5.	Inquadramento nel Piano Urbanistico Comunale (PUC).....	15
3.	ANALISI DEL PIANO	19
3.1.	Caratteristiche del piano	19

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO

La presente proposta di variante al Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Assemini è funzionale alla realizzazione di un insediamento commerciale non alimentare.

L'area oggetto di intervento, classificata D2.5 dallo strumento urbanistico vigente, si situa al confine con il territorio di Elmas, lungo la via San Giorgio (località Truncu Is Follas), su una ex area industriale che ha ospitato per lungo tempo uno stabilimento per la produzione di manufatti prefabbricati in cemento armato (principalmente elementi per la realizzazione di condotte e similari).

La presente variante è redatta ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e ss.mm.ii., recante "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Piano Attuativo per cui si richiede la presente variante interessa un'area di circa 58.000 mq.

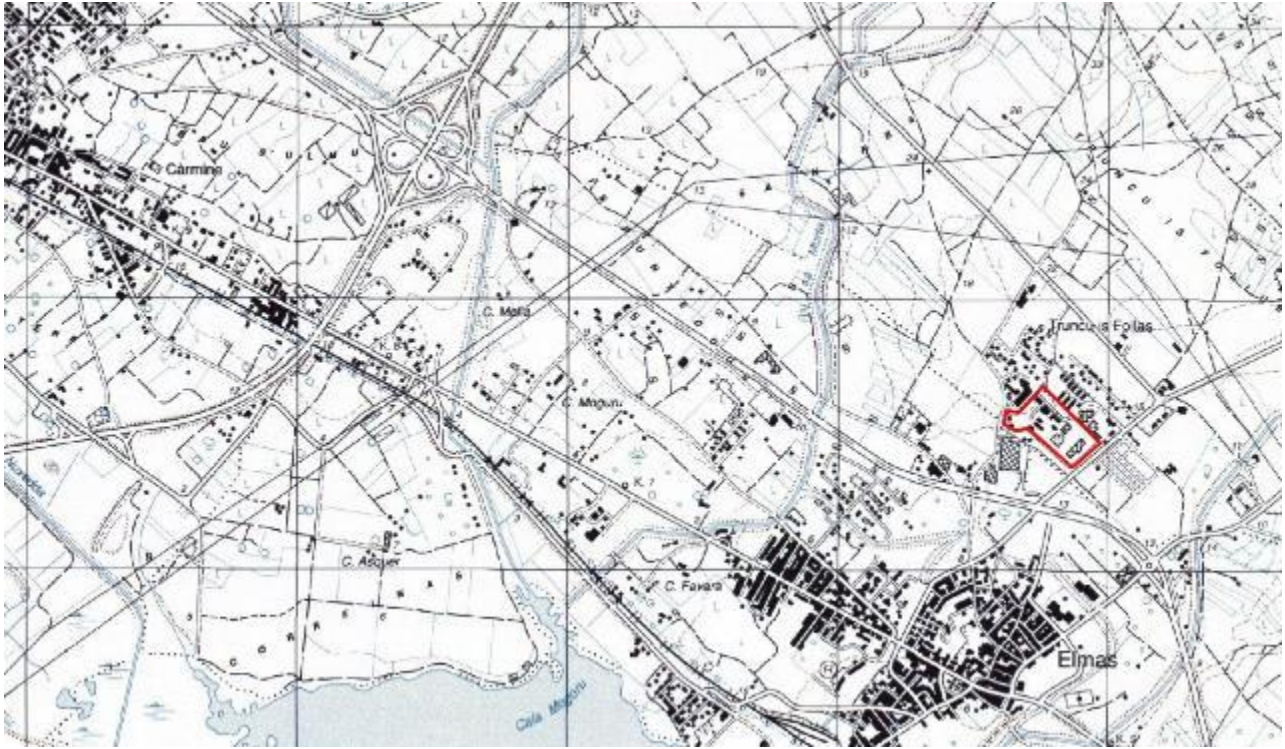


Figura 1 - Inquadramento territoriale su cartografia IGM

Attualmente l'area si presenta occupata da una serie di edifici dismessi e in stato di degrado; gli unici spazi ancora parzialmente utilizzati sono quelli dell'edificio per uffici prospiciente la via San Giorgio.

2.1. Inquadramento nel Piano Paesaggistico Territoriale (PPR)

L'area oggetto di intervento ricade nell'Ambito di Paesaggio n.30 del Piano Paesaggistico Regionale – Basso Campidano, ambito ricadente tra gli “ambiti interni”.

Non sono presenti vincoli né nel lotto di riferimento né nell'immediato contorno. L'area ricade esternamente alla fascia costiera individuata dal PPR.

L'area è **cartografata come insediamento produttivo**, di cui all'art. 91 comma a) delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico, per la quale è possibile evincere l'indirizzo, all'art. 93 comma e), concernente il “favorire la redazione di piani di bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico”.

Relativamente agli indirizzi in materia di Grandi distribuzioni commerciali, si riportano i contenuti dell'art. 95, da utilizzarsi come indicazione di massima per la riconversione:

I Comuni e le Province nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. si conformano, ciascuno in relazione alla propria competenza, oltre che alle leggi di settore, ai seguenti ulteriori indirizzi:

a) verificare la sostenibilità di nuovi poli commerciali con il potenziale impoverimento funzionale del tessuto urbano;

- b) prevedere piani di mitigazione degli impatti ambientali negativi originati dalla realizzazione di strutture per la grande distribuzione commerciale, garantendone l'accessibilità con i mezzi pubblici;*
- c) localizzare progetti di nuove infrastrutture in aree periferiche e abbandonate da riqualificare;*
- d) promuovere progetti di riqualificazione del costruito e degli spazi aperti, prevedendo la realizzazione di aree verdi attrezzate per la sosta e lo svago, integrando gli insediamenti nel paesaggio.*



Figura 2 - Stralcio del Piano Paesaggistico Regionale [fonte: http://webgis2.regione.sardegna.it/sardegnamappe_ppr/]

L'area insiste su un territorio fortemente infrastrutturato; si rileva in particolare la presenza delle seguenti arterie:

- S.S. 130 che collega Cagliari con il Sulcis;
- S.S. 131 che collega Cagliari con Sassari;
- S.P. 8 (via San Giorgio) di collegamento tra la 130 e la 131;

- Viabilità locale;
- Linea ferroviaria Cagliari-Decimo.

L'area di intervento **non è interessata da aree di interesse naturalistico** individuate nel Piano Paesaggistico Regionale quali:

- Aree gestione speciale Ente Foreste;
- Oasi permanenti di protezione faunistica;
- Siti di interesse comunitario (SIC);
- Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- Sistema regionale dei parchi.

Il sito su cui si interviene **non ricade nella fascia delle zone umide costiere** (bene paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/2004).

Di seguito è riassunta la maglia di vincoli e ambiti di tutela come da allegato A3 alla Delibera 34/33 del 07/08/2012:

Aree naturali protette, di cui alla L. del 06.12.1991 n.394	Non presente
Parchi, riserve, monumenti naturali, aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale di cui alla LR del 06.07.1989 n.31	Non presente
Aree di cui alle Direttive 92/43/CEE (SIC) e 147/2009/CE (ZPS)	Non presente
Aree di cui alla LR del 29.07.1998 n.23 (Oasi)	Non presente
Aree IBA (Important Bird Areas)	Non presente
Fasce di rispetto dai corsi d'acqua, dai laghi e dalla costa marina, ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42 (Codice Urbani)	Non presente
Boschi tutelati ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42	Non presente
Zone vincolate ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42 (ex leggi 1497/39 e 1089/39)	Non presente
Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione Ramsar di cui al DPR del 13.03.1976 n.448	Non presente
Zone marine di tutela biologica ai sensi della L. del 14.07.1965 n.963	Non presente
Zone marine di ripopolamento ai sensi della L. 41/82	Non presente
Zone di vincolo idrogeologico ai sensi del RD n.3267/23	Non presente
Fasce di rispetto di sorgenti o captazioni idriche	Non presente
Zone vincolate agli usi militari	Non presente
Zone di rispetto di infrastrutture (strade, oleodotti, cimiteri, etc)	Non presente

Zone classificate H (di rispetto paesaggistico, ambientale, morfologico, etc) dagli strumenti urbanistici comunali	Non presente
Altri vincoli ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale - PPR	Non presente
Vincolistica ai sensi del Piano stralcio delle attività estrattive	Non presente
Area ricadente all'interno di un sito contaminato o potenzialmente contaminato, ai termini del TITOLO V della parte IV D. Lgs. 152/2006	Non presente
Inserimento dell'intervento nelle aree inondabili o a rischio piena, di pericolosità o a rischio per frana così come perimetrate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	Non presente
Vincolistica ai sensi della L. del 21.11.2000 n.353 art.10	Non presente

L'area di intervento si colloca al di fuori dei principali ambiti di interesse naturalistico

- Aree IBA (Important Bird Areas) – IBA188: distanza circa 1400 m
- Aree umide di importanza internazionale – RAMSAR43 (Stagno di Cagliari): distanza circa 2000 m
- Zone di protezione speciale ZPS – ITB044003: distanza circa 1900 m
- Siti di interesse comunitario SIC – ITB040023: distanza circa 1400 m

2.2. Inquadramento nel Piano Urbanistico Provinciale (PUP)

Il Piano Urbanistico Provinciale di Cagliari, di analisi ed indirizzo sul territorio, prevede le azioni possibili mirate all'ottenimento di scenari futuri di sviluppo teso al rispetto delle caratteristiche peculiari del territorio sardo e ai bisogni socio economici che esso manifesta come potenziali ancora inespressi.

Il Piano suddivide lo studio del territorio in ambito geografico ed ecologico, per cui il territorio è studiato nelle sue componenti e nelle interazioni tra esse, tali da generare delle strutture ecologiche complesse. Tale riconoscimento è mirato alla stesura di linee progettuali e d'azione capaci di innescare processi di sviluppo sostenibili ed edificanti per il territorio e le popolazioni insediate. Tali indirizzi sono racchiusi nella definizione e studio dei sub-ambiti provinciali di riferimento agli Ambiti di Paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale.

L'area in esame ricade all'interno del perimetro:

- dell'ecologia insediativa dei processi di localizzazione degli impianti produttivi commerciali nel corridoio infrastrutturale delle SS. 131 e SS. 130;
- dell'ecologia geoambientale del sistema collinare miocenico e dei terrazzi fluviali del Parteolla e del Campidano meridionale,
- dell'ecologia agraria-forestale delle aree periurbane dell'hinterland cagliaritano.

Si riassumono di seguito le specifiche normative relative alle tre ecologie di cui sopra:

131 – Ecologia insediativa: l'aspetto insediativo prevalente esplicita la morfologia degli impianti produttivi e commerciali lungo gli assi viari SS. 130 e SS. 131, in quanto capace di rappresentare la dimensione economica del settore della piccola industria dell'area vasta di Cagliari. Nelle norme afferenti al Piano è possibile riferire delle criticità dalle quali scaturisce il bisogno di un progetto per la miglioria del rapporto fra le attività produttive in atto e dismesse e la presenza dell'ultimo corso del Fluminimannu, così come per l'indirizzo degli spazi perilagunari

interessati da funzioni urbane residenziali e di servizio. Emerge la doppia dimensione di ambito connesso all'attività economica dei comuni limitrofi, ma anche connesso alla dimensione dell'Area Vasta di Cagliari. A differenza di altre ecologie, in essa emerge di certo la possibilità di scenari di potenziamento per le attività produttive/commerciali e per la localizzazione di nuovi servizi a livello sovracomunale. Le destinazioni di piano possibili e le azioni di progetto puntuali auspicabili sono dunque:

- la non frammentazione delle funzioni in zona urbanistica D;
- la nuova prospettiva di razionalizzazione infrastrutturale con nuovi vincoli e nuovi tracciati;
- la contemplazione delle aree di risanamento come nuove aree di transizione e di situazioni urbane di microambito;
- la rispondenza delle infrastrutture alla necessità di costituire una rete sovralocale, capace di mettere in relazione le infrastrutture puntuali (porto e aeroporto) con quelle all'interno dell'Area Vasta, ma anche alla necessità di strutturare una rete locale di relazioni di microambito.

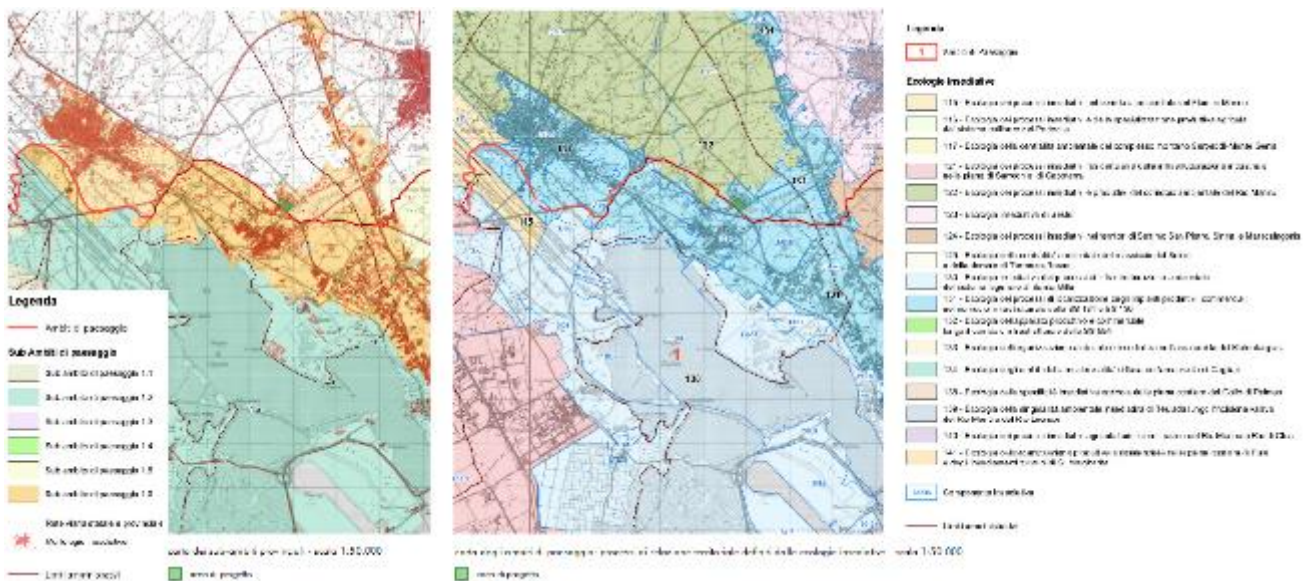


Figura 3 - Stralcio del PUP: carta dei sub-ambiti provinciali (sinistra) e degli ambiti di paesaggio (destra)

Si riconoscono all'interno le componenti insediative elementari numero:

- 13102: Il tessuto continuo delle strutture produttive e commerciali di Cagliari, Elmas e Sestu tra la SS 130 e la SS 131;
- 13108: L'ambito delle singolarità insediative di Villa Asquer, dell'Istituto Agrario e della Casa Santa Caterina.

250 – Ecologia geoambientale: tale ecologia riferisce notevoli instabilità dal punto di vista ambientale per quel che concerne il sistema idrogeologico di superficie e quello sotterraneo. Modifiche al territorio per le parti relative alla presenza delle aree di esondazione dei fiumi comporterebbero rischi sulla stabilità geomorfologica del sistema idrico, mentre l'eccessiva aratura del terreno ai fini culturali potrebbe accelerare processi di evoluzione dei versanti. La notevole permeabilità del terreno in alcune aree potrebbe rappresentare un percorso allarmante in caso di presenza di contaminanti, portando ad un'irreversibile inquinamento delle falde sotterranee.

326 – Ecologia agraria-forestale: da tale ecologia emerge la presenza di attività agricola trainante mista ad una piccola percentuale di coltivazione a vigneto. Fitoclimaticamente l'ecologia è inscrivibile nella classe lauretum-sottozona calda. Il rapporto tra la superficie attrezzata e quella irrigata è di circa 1/4, il che sottolinea la necessità di razionalizzare l'erogazione dell'acqua al fine del risparmio sulla risorsa. Si promuovono inoltre politiche di

riconoscimento ed integrazione del mercato vitivinicolo con quello alla maglia regionale al fine di potenziare la produttività a livello comunitario.

Il piano di riconversione e razionalizzazione si inserisce in linea con quanto suggerito per il:

- Servizi Superiori – aree di servizi commerciali e industriali, per i quali si promuove il decongestionamento dei flussi, incrementando le infrastrutture per il trasporto pubblico e rafforzando le reti telematiche di lavoro;
- Sistema della mobilità e trasporti, per il quale si promuove il progetto della rete metropolitana di superficie e la realizzazione di un collegamento fra la stazione della metro e l'aeroporto.

Si specifica inoltre che il progetto è in linea con quanto descritto ed auspicato per l'ecologia insediativa, non interferendo con l'ecologia geoambientale e non essendo rapportabile con l'ecologia agraria-forestale.

In merito alla coerenza del piano con il PUP/PTCP relativamente al “Sistema delle grandi strutture di vendita”, si evidenzia che il progetto risulta compatibile con gli indirizzi del piano e che il parametro dell'equità territoriale risulta ad ogni modo soddisfatto anche senza la necessità di vagliare tecniche di perequazione e compensazione al fine di un ipotetico riequilibrio a livello intercomunale con delocalizzazione dell'intervento. All'art. 20 della Normativa del Piano è possibile evincere i seguenti requisiti per il sistema commerciale provinciale:

- Equità territoriale;
- Contestualizzazione;
- Integrazione;
- Cooperazione;
- Innovazione.

L'approfondimento si concentra sul parametro dell'equità territoriale, che, a detta delle stesse norme, “è da intendersi in questa sede come opportunità di accesso ai servizi commerciali estesa sul territorio provinciale per tutti i consumatori”. Risulta quindi che la localizzazione dell'intervento a ridosso dell'arteria viaria rappresentata dalla SS 130 (e mediante viabilità locale con la SS 131), sia garanzia di tale opportunità trasversale per tutti i consumatori della provincia. Inoltre, con riferimento alle caratteristiche del territorio di Assemini ed Elmas (per esempio se raffrontato alle dinamiche di altri comuni dell'area vasta quali Sestu), si evidenzia come lo sviluppo di questi centri sia avvenuto più in relazione a dinamiche residenziali che commerciali, a discapito di altri comuni limitrofi. È altresì vero che l'analisi del territorio ha evidenziato che tale intervento non possa semplicemente essere valutato in una dinamica intercomunale, bensì, ad una scala più ampia, si inquadri come soluzione alla mancanza di servizi e di un progetto di valorizzazione del “pacchetto offerta” nelle dinamiche di attrattività conseguenti alla presenza delle maggiori infrastrutture di transito, collegate in maniera diretta al centro del capoluogo mediante sistemi di trasporto pubblico.

La possibilità di installare GSV nel territorio regionale deriva direttamente dall'applicazione della normativa di settore relativa al commercio - Deliberazione G.R. n.40/26 del 06/10/2011– “L.R. n. 5/2006. Direttive transitorie in materia di apertura, variazione del settore merceologico, ampliamento” e D.G.R. n.27/36 del 19/06/2012 L.R. n. 5/2006. Disposizioni transitorie in materia di apertura, variazione del settore merceologico, ampliamento, trasferimento di grandi strutture di vendita. Disposizioni esplicative della Delib. G.R. n. 40/26 del 6.10.2011.

Si ritiene dunque che il piano di insediamento della nuova grande struttura di vendita risulti in linea con quanto previsto dagli indirizzi del PUP/PTC.

2.3. Inquadramento nel Piano Regionale dei Trasporti e nel Piano Urbano della Mobilità

Il Piano Regionale dei trasporti è stato adottato nella sua stesura definitiva con DGR n.66/23 del 2008 e riassume l'analisi dello stato di fatto e dei possibili scenari futuri di sviluppo dei maggiori nodi trasportistici isolani. Nello specifico fa riferimento allo sviluppo della rete metropolitana di superficie intorno al nucleo urbano di Cagliari, come descritto e trasposto negli altri strumenti urbanistici analizzati.

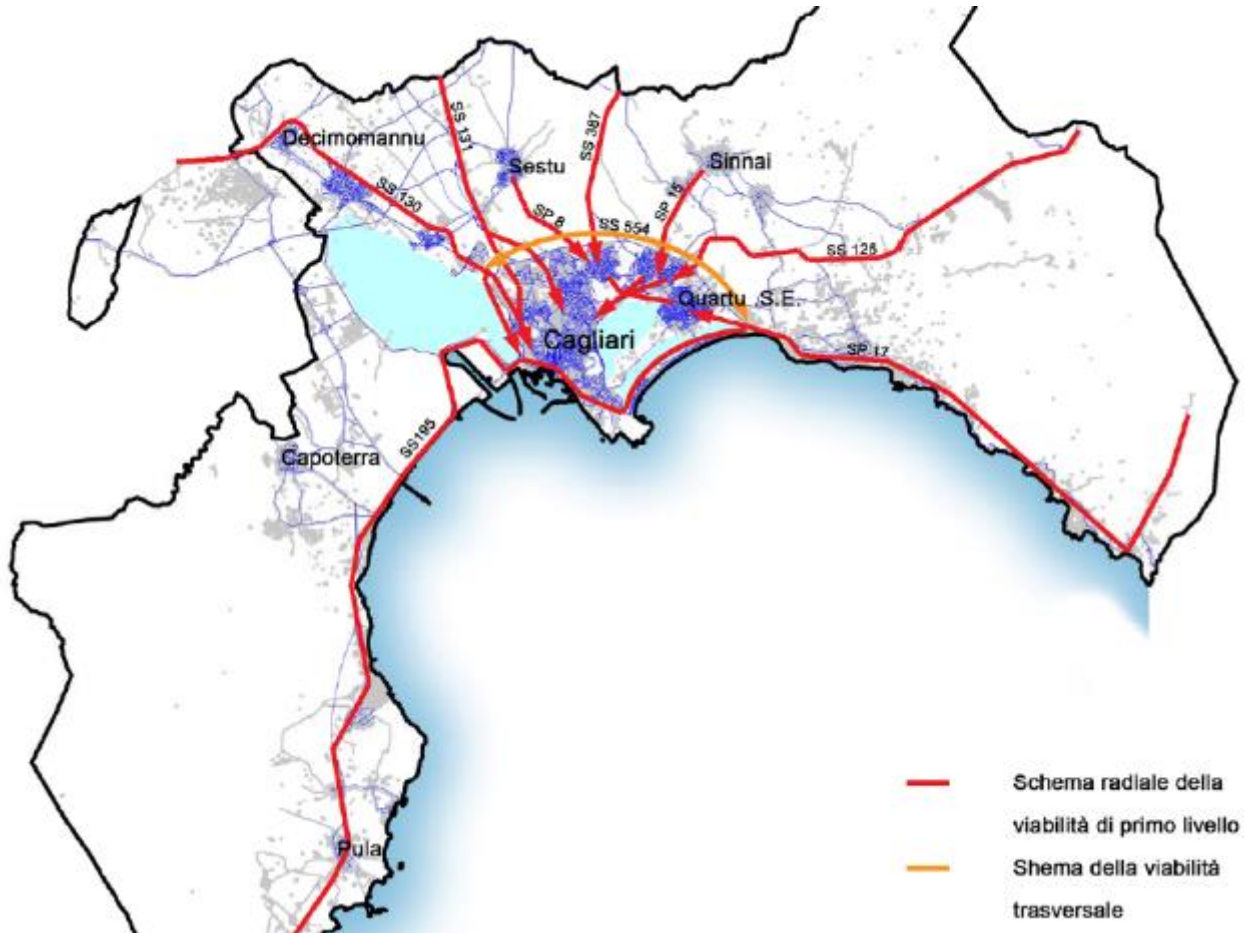


Figura 4 - Schema della viabilità principale di accesso all'area cagliaritana [fonte PUM]

Il Piano della Mobilità di Cagliari e dell'Area Vasta, redatto come parte del Piano Strategico dell'Area Vasta, è stato adottato con Delibera n.47 del 28/07/2009. In esso è possibile ritrovare le analisi sui flussi di traffico nei maggiori tronchi di viabilità dell'area vasta e l'individuazione degli interventi pianificati per la risoluzione delle problematiche legate alla mobilità.

L'area interessata dalla variante (riferibile a Elmas/Assemini) è servita da:

- Strada statale 130 iglesiente (traffico privato, trasporto pubblico ARST e CTM)
- Linea ferroviaria Cagliari-Iglesias/Carbonia (Trenitalia)

Il PUM individua per Elmas criticità e obiettivi da perseguire (coerenza degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi strategici):

Criticità

- il sistema dei trasporti presenta alcune carenze nei collegamenti diretti verso l'aeroporto e in generale lungo tutte le direttrici ad eccezione del corridoio Decimomannu –

Cagliari;

- *assenza di un'integrazione modale organizzata (gomma/ferro, trasporto pubblico/trasporto privato);*
- *manca di condizioni di sicurezza nella SS 130 a seguito della presenza di incroci a raso e dell'elevata velocità, specie nelle ore di morbida, delle correnti veicolari;*
- *elevati flussi di traffico sulla SS 130.*

Obiettivi strategici

- *potenziamento e miglioramento dei servizi di trasporto collettivo sia su gomma che su ferro, a livello locale e sovralocale, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita e dell'ambiente;*
- *realizzazione di un sistema di parcheggi di scambio per favorire l'integrazione modale tra il trasporto privato e il trasporto pubblico;*
- *collegamento su ferro tra il centro abitato e l'aeroporto;*
- *progetto di qualità – la città lineare con i comuni di Assemini e Decimomannu;*
- *sistema integrato di controllo della mobilità in fase di realizzazione da parte del Comune di Cagliari che coinvolgerà, oltre al capoluogo, alcuni comuni dell'Area Vasta.*

In questa ottica la variante al PUC proposta, contenente una viabilità di piano già individuata, consente di

- gestire correttamente i flussi in ingresso verso l'area interessata;
- migliorare le condizioni di sicurezza sulla viabilità di via San Giorgio;
- gestire un incremento poco significativo dell'attrazione di traffico (stimata in 50 veicoli/ora);
- non aggravare il carico sulla viabilità esistente (SS 130 in particolare), incentivando l'utilizzo di viabilità alternativa.

2.4. Inquadramento nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

I vincoli idrogeologici sono espressi dalla Legge n° 3267 del 30/12/1923 la quale prescrive le limitazioni d'uso delle aree vincolate ai fini di non turbarne l'assetto idrogeologico, ed in particolare tendono a conservare o migliorare l'assetto dei versanti caratterizzati da dissesto o da una elevata sensibilità. Le attività di controllo del territorio e le procedure autorizzative per le aree vincolate dalla L. 3267/23 sono di competenza degli Ispettorati Ripartimentali delle Foreste con giurisdizione provinciale in virtù della delega che la Regione Sardegna ha ricevuto per esercitare le funzioni dello Stato per la protezione delle risorse idriche.

La legge in oggetto prevede limitazioni nelle opere e nel taglio di vegetazione nelle aree vincolate, perciò qualsiasi opera da realizzarsi in un'area vincolata deve essere preventivamente autorizzata dall'Ispettorato Ripartimentale competente.

L'area in esame non risulta essere soggetta al RDL 3267/23.

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale è redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione. Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato. Il PAI ha valore di piano territoriale di settore e prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

L'area di intervento è attualmente classificata come Hi2 per quanto concerne il pericolo piena per cui si dovrà fare riferimento alla disciplina dell'art. 29 delle NTA del PAI che si riportano nel proseguo del presente documento.



Figura 5 - Stralcio della carta di pericolosità idraulica del PAI [fonte: <http://www.sardegnaegeoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=pai>]

Il Comune di Assemini ha provveduto all'aggiornamento dello Studio di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NTA del PAI. Tale Studio è stato approvato con Deliberazione n.4 del 07.07.2015 da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale e fatto oggetto di proposta di variante al PAI ai sensi dell'art. 37 commi 2 e 3 delle NTA del PAI con DCC n°56 del 21.12.2015.

Nell'ambito di tali studi vengono individuati, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici o di varianti agli stessi, nonché di approvazione di piani attuativi, i livelli di pericolosità idraulica o geomorfologica derivanti dalle indicazioni contenute in appositi studi di compatibilità idraulica e geologica - geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle stesse Norme, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Dall'approvazione dei suddetti studi da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino deriva l'applicazione sulle aree classificate Hi4, Hi3, Hi2, Hi1, Hg4, Hg3, Hg2 e Hg1 delle norme di salvaguardia di cui agli articoli 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

L'area di progetto viene individuata nel citato Studio come area di rischio E1 *centri urbani ed aree urbanizzate con continuità (densità abitativa superiore al 20% della superficie fondiaria); nuclei rurali minori di particolare pregio; zone di completamento; zone di espansione; grandi insediamenti industriali e commerciali; servizi pubblici prevalentemente con fabbricati di rilevante interesse sociale; infrastrutture pubbliche (infrastrutture viarie principali strategiche); discariche speciali o tossico-nocive; zona alberghiera; zona campeggi e villaggi turistici; beni architettonici, storici e artistici.*

Il piano oggetto dello Studio Preliminare Ambientale non varia tale classificazione che, tra quelle individuate, risulta oltretutto la più cautelativa.

L'area viene individuata nella carta di pericolosità idraulica come H2 (*aree inondabili da piene con tempo di ritorno 200 anni*) e come R2 nella carta del rischio idraulico (*possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche*).

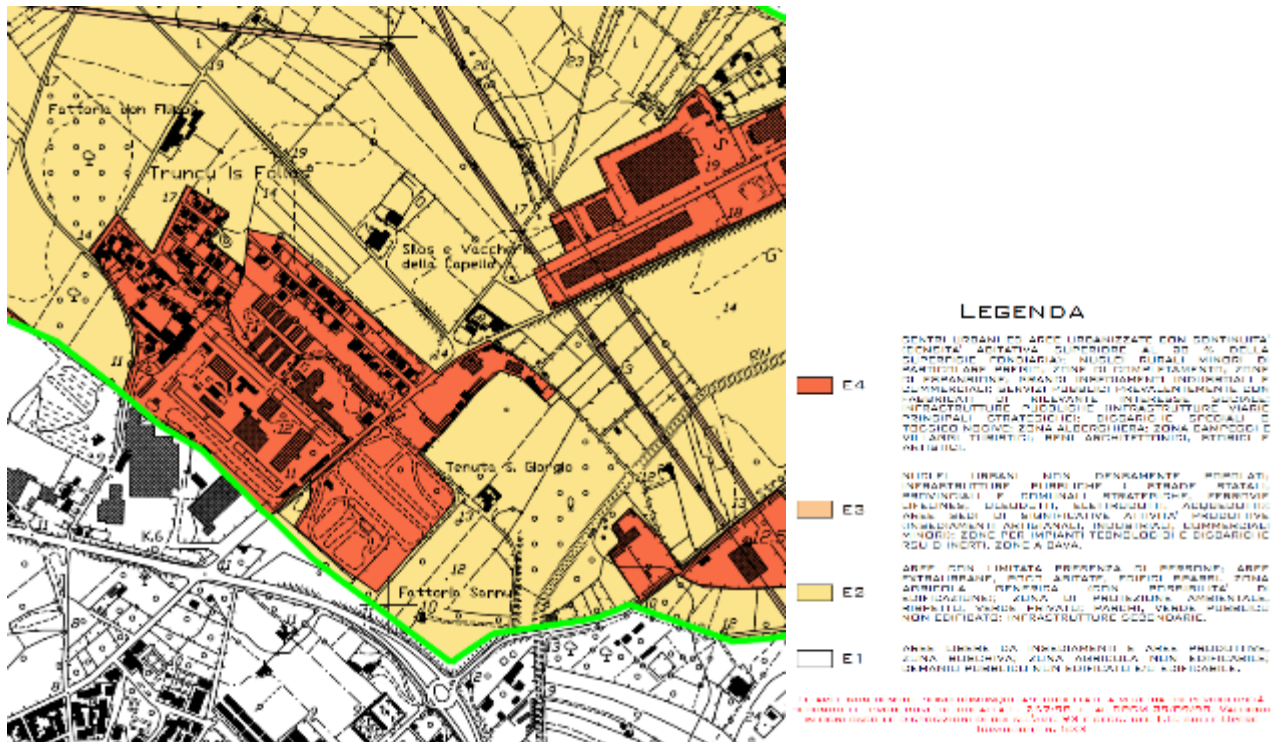


Figura 6 - Stralcio della Tav. 3idro: carta degli elementi a rischio (territoriale)

Lo Studio di compatibilità idraulica proposto non determina variazioni nella classificazione di rischio idraulico per l'area studiata, pari Hi2 (rischio medio), per il quale vale la disciplina di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. vigenti (aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 148 del 26.10.2012) come di seguito riportato:

ARTICOLO 29 *Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)*

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

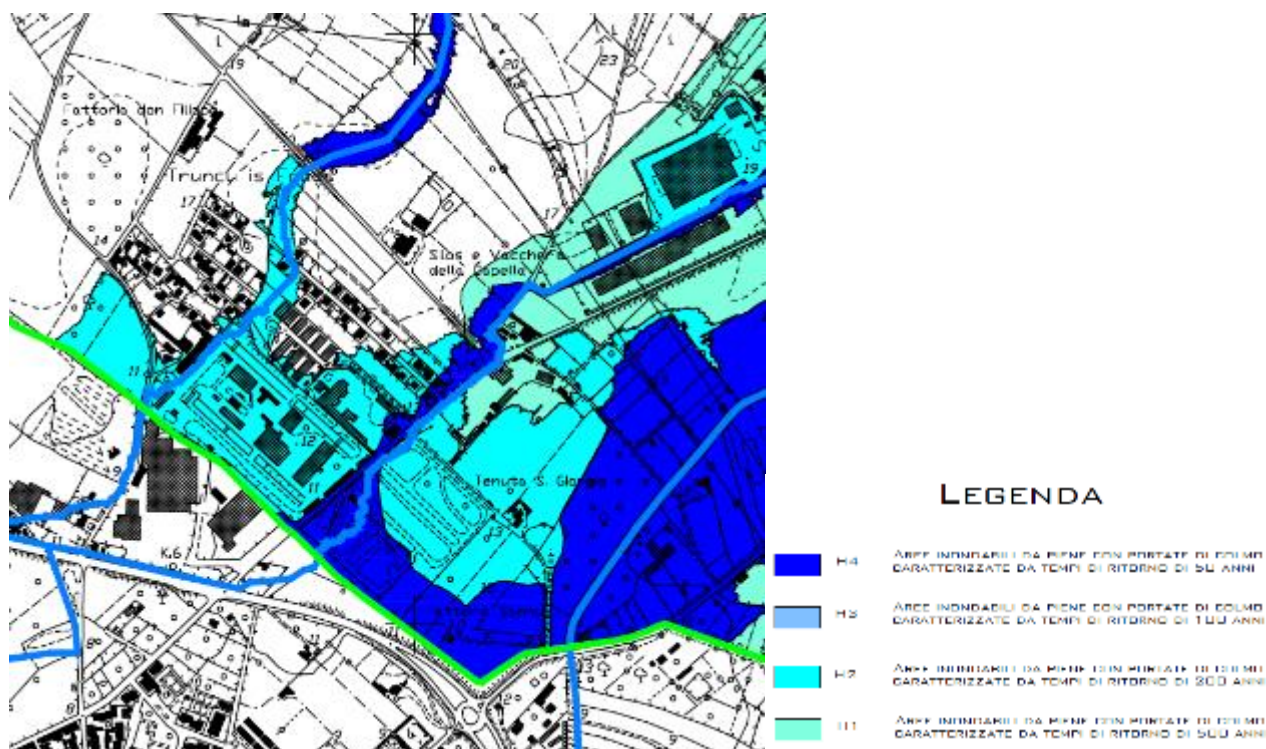


Figura 7 - Stralcio della Tav. 7idro: Carta della pericolosità idraulica (territoriale)

È importante sottolineare che il piano attuativo, ai sensi del comma 2 dell'art. 8 delle NTA del P.A.I.¹, dovrà essere oggetto di specifico Studio di compatibilità idraulica finalizzato a verificare ed analizzare le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio.

¹ Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal P.A.I., in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità

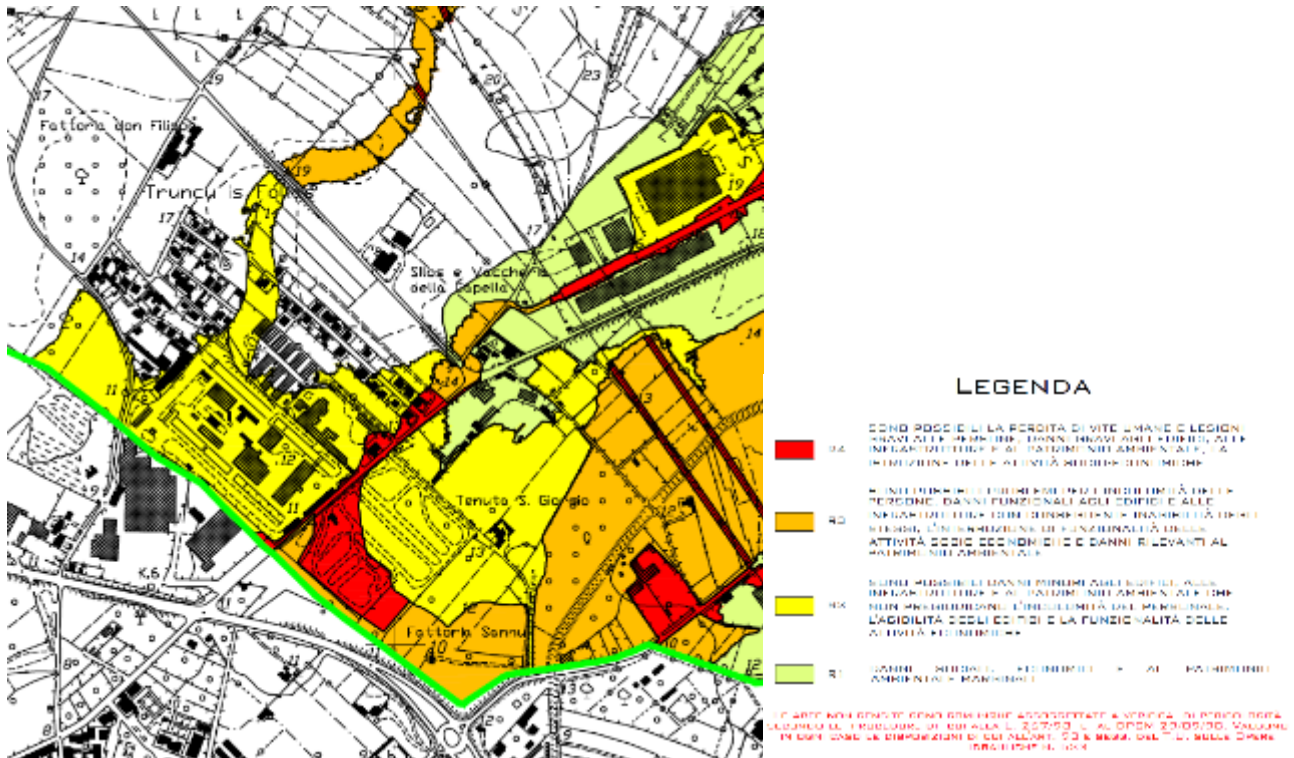


Figura 8 - Stralcio della Tan. 9idro: carta del rischio idraulico (territoriale)

2.5. Inquadramento nel Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Il Comune di Assemini ha terminato l'iter di adeguamento del PUC al PPR come da Determinazione 2079/DG prot. 35553/DG del 12/08/2015 che attesta la coerenza del PUC in adeguamento (approvato con D.C.C. 64 del 19/12/2014) col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato e autorizza la pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 8 della L.R. 45/1989.

Il PUC di Assemini ha concluso positivamente il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica con la determinazione del dirigente del Settore Ecologia della Provincia di Cagliari n.47 dell'8 luglio 2015 contenente il parere motivato.

L'area di intervento ricade in zona urbanistica omogenea D, sottozona D2, sub-zona urbanistica D2.5 – Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti.

Per tali zone omogenee le norme tecniche di attuazione prevedono la seguente disciplina:

CAPO V - ZONA D

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA D

57. Zona D - Aree industriali, artigianali, commerciali e di deposito

idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3, 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Il presente comma trova applicazione anche nel caso di variazioni agli strumenti urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi del DPR 18.4.1994, n. 383, "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".

Sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Tali zone sono state suddivise in due sottozone.

58. Sottozone e ambiti di pianificazione integrata

D1 Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP

D2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, suddivisi come segue:

- D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano - via Carmine
- D2.2 Zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace;
- D2.3 Zone produttive in ambiti di riqualificazione
- D2.4 Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza;
- D2.5 Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;
- D2.6 Zone artigianali e commerciali.

SEZIONE III - SOTTOZONA D2

61. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone D2

I valori ed i parametri che seguono sono comuni a tutte le sottozone D2.

Parametro	Valore
Standards di piano attuativo	1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Tali aree potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal PAI inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunionalizzazione anche in termini paesaggistici. 2. La dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti di carattere commerciale (Du_B5 e Du_G1 come classificati nel Regolamento Edilizio) e direzionale (categoria Du_B3), deve esser pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zone destinate a sedi viarie. Successivamente all'approvazione del piano attuativo: • è sempre possibile la conversione di insediamenti di carattere commerciale e direzionali in insediamenti di carattere industriale/artigianale; • la conversione di insediamenti di carattere industriale/artigianale in insediamenti di carattere commerciale e direzionale presuppone il reperimento degli standard di cui al punto 2) all'interno del singolo lotto che sono da considerarsi incrementali alle necessità di spazi per parcheggio previsti dal Regolamento Edilizio e dalla disciplina urbanistica di settore.

<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio²</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Aree a verde privato³</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Indice di permeabilità</i>	<i>25% della superficie fondiaria</i>

62. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

74. Subzona D2.5

Comprende ambiti territoriali interessati da attività produttive esistenti.

Nei lotti edificati sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 15 delle presenti norme di attuazione alle seguenti condizioni:

- gli interventi di cui ai punti 5) e 6) dell'art.1 5 devono essere valutati in riferimento alla situazione assentita al 1° agosto 1974;*
- l'indice fondiario non può superare 1,00 mc/mq;*
- gli interventi non devono modificare la tipologia di insediamento e le sue caratteristiche complessive.*

75. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5

La riconversione dell'attività produttiva potrà essere consentita solo previa predisposizione di piani attuativi nel rispetto dei parametri previsti per la sottozona Subzona.

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Superficie minima intervento</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Lotto minimo</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<i>Previa predisposizione di piano attuativo</i>

² Dal Regolamento Edilizio: 38.2 Posti auto

Per gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, devono essere riservati posti auto in funzione della destinazione degli immobili in quantità non inferiore ai parametri minimi di seguito indicati.

Du_G1. commerciali in ambito extraurbano: per le attività con superficie di vendita inferiore a 250 mq, due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 25 mq di superficie di vendita; le attività con superficie di vendita superiore a 250 mq sono disciplinate come da D.G.R. n. 55/108 del 29 dicembre 2000;

³ Dal Regolamento Edilizio: 41. Aree a verde

Per gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, devono essere riservati spazi a verde in quantità non inferiore ai parametri minimi indicati nel presente articolo. I solai con sovrastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo (minimo 40 cm di spessore terreno drenante) possono essere computati nella dotazione di aree a verde.

Du_G1. commercio: 1 mq ogni 20 mq di superficie netta.

	<i>Du_D1. artigianali;</i> <i>Du_G1. commerciali⁴</i> <i>Du_G2. deposito;</i> <i>è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.</i>
<i>Indice di utilizzazione</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura⁵</i>	<i>0,40 mq/mq</i>
<i>Altezza massima⁶</i>	<i>12,50 ml</i> <i>Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)</i>
<i>Distanze</i>	<i>6,00 ml dai confini</i> <i>12,50 ml tra fabbricati</i> <i>Misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio⁷</i>
<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>6,00 ml</i>

⁴ Dal Regolamento Edilizio: Du_G - attività commerciali e/ o di deposito in ambito extraurbano (sono compresi oltre ai magazzini, depositi e spazi di vendita, gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici, gli spazi tecnici e simili):

1. commerciali, fiere e mostre, sono comprensive di attività congressuali, di spettacolo con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari;
2. di deposito (magazzini, cantine e locali in genere destinati a contenere merci);

⁵ Dal Regolamento Edilizio: 21. Superficie coperta e rapporto di copertura

La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale di tutti gli elementi che coprono la superficie lorda abitabile (comprese le murature). Possono essere esclusi dal calcolo della superficie coperta:

1. pilastri, scatolari, canne fumarie e simili di modesta entità emergenti dal filo delle pareti; volumi tecnici
2. gli spessori delle murature esterne ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n°115/2008 e s.m.i. ai fini del contenimento dei consumi energetici.

La superficie coperta è sia la rappresentazione di una figura geometrica piana sia il valore della sua area espresso in mq o altra unità di misura.

Il rapporto di copertura esprime il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Ove non esista diversa prescrizione il rapporto di copertura massimo ammissibile è 1/2 mq/mq.

⁶ Dal Regolamento Edilizio: 31. Altezza massima dell'edificio

L'altezza massima di un edificio è la più alta delle seguenti quote misurate dal piano orizzontale di riferimento:

1. altezza di gronda per edifici con copertura inclinata fino al 35% (intersezione fra la superficie della parete esterna dell'edificio ovvero della superficie di base come definita al successivo articolo e l'intradosso del solaio di copertura);
2. altezza di colmo per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 35% (intersezione tra le superfici di intradosso di due falde di copertura)
3. altezza all'intradosso dell'ultimo solaio per i casi di copertura piana

Dal calcolo dell'altezza sono esclusi i manufatti tecnologici (elementi decorativi, canne fumarie, torrioni delle scale, degli ascensori e montacarichi in genere, ...).

Nella misurazione delle altezze non si tiene conto di travi, arcarecci, orditure di solai e simili con funzione portante e strutturale.

⁷ Dal Regolamento Edilizio: 22. Distanze e arretramenti: modalità di misurazione

Le distanze e gli arretramenti devono essere misurati su rette orizzontali che individuano distanze minime tra gli elementi che si considerano.

Gli elementi che si considerano sono:

1. pareti dell'edificio e/ o muri di fabbrica;
2. superficie coperta dell'edificio;
3. elementi costruttivi (con carattere di solidità e stabilità compresi elementi in aggetto e vani tecnici e salvo esclusivamente gli sporti di modeste dimensioni aventi funzioni meramente decorativa);
4. costruzioni accessorie;
5. confine del lotto urbanistico netto;

3. ANALISI DEL PIANO

3.1. Caratteristiche del piano

3.1.1. Stato di Fatto

Attualmente l'area, come già detto un ex sito industriale deputato all'attività di prefabbricazione di manufatti in cemento armato e cemento armato precompresso, si presenta in stato di abbandono e parziale degrado.

L'area oggetto di interesse, al confine con il comune di Elmas, è situata nel comune di Assemini in via San Giorgio, all'interno di un più ampio lotto urbanistico; di proprietà della Gesafin Immobiliare SpA, ed è censita al N.C.E.U. al foglio 39 Mapp. 142 – 198 e al foglio 40 Mapp. 118.

Sull'area insistono numerosi edifici di notevoli dimensioni, come da planimetria che segue, per una volumetria totale esistente pari a circa 69.300 mc e per una superficie coperta di circa 8.900 mq.

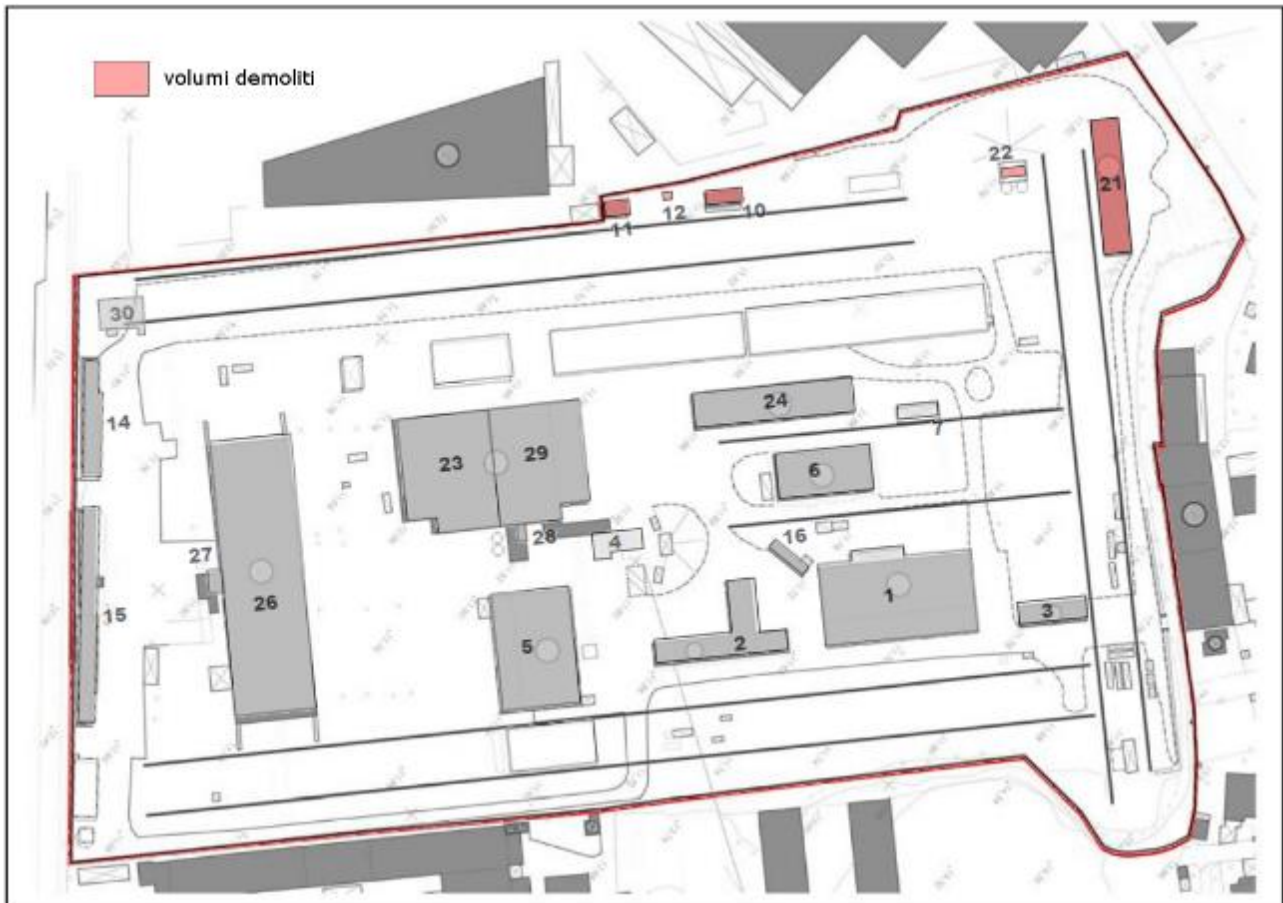


Figura 9 - Planimetria dello stato di fatto con individuazione dei volumi ancora esistenti e di quelli già demoliti

Dal punto di vista urbanistico, l'area, come già detto classificata come Zona D2.5, si estende oltre il lotto di proprietà dei proponenti, includendo anche il lotto attiguo un tempo destinato a mangimificio.



Figura 10 - Stralcio del PUC vigente

3.1.2. Stato di Progetto

La variante proposta è finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale non alimentare costituito da una GSV – grande struttura di vendita unitaria articolata come Centro commerciale, avente una superficie di vendita complessiva di mq. 9.303, al cui interno si collocano due esercizi commerciali come di seguito organizzati:

- una grande struttura di vendita non alimentare Bricoman, dedicata alla vendita di merci ingombranti e dei relativi complementi, caratterizzata da una superficie di vendita di **mq. 7.803**, da collocarsi in corrispondenza di un'area di vendita coperta (fabbricato); trattandosi di grande struttura, per la determinazione della superficie di vendita oggetto di autorizzazione non sono state applicate, per questo esercizio, le deroghe di cui all'art. 4 comma 4 L.R. n. 5/2006 e s.m.i.;
- una media struttura di vendita non alimentare Bricoman, anch'essa dedicata alla vendita di merci ingombranti e dei relativi complementi, caratterizzata da una superficie di vendita di **mq. 1.500**, a cui corrisponde, ai sensi dell'art.4 comma 4 L.R. n. 5/2006 e s.m.i., una superficie commerciale complessivamente utilizzata per la vendita di mq. 4.500; tale esercizio si colloca in corrispondenza di una corte di vendita esterna (drive in) di circa mq. 4.500 circa, in parte coperti da tettoia.

La presente proposta di Variante interessa inoltre il sistema infrastrutturale di raccordo con la via San Giorgio e il vicino quartiere di Truncu Is Follas, e individua, in relazione alla struttura commerciale di cui sopra, il relativo sistema di parcheggi pubblici e privati e le aree a verde.

Di seguito si riportano sinteticamente i principali dati dimensionali che identificano il progetto:

Superficie del lotto		58.198 mq
Superficie coperta totale		12.995 mq
Superficie lorda di pavimento		12.025 mq
Superficie di vendita totale		9.303 mq
Volume totale		108.771,31 mc
Altezza massima edifici		11,00 ml
Indice fondiario		1,81 mc/mq
Rapporto di copertura		0,22
Indice di utilizzazione		0,23
Numero totale parcheggi		590
di cui	pertinenziali	382
	non pertinenti	208
Superficie di parcheggio di progetto		15.702 mq
Superficie di parcheggio pubblica o ad uso pubblico		5.742 mq
Superficie di parcheggio privata		9.960 mq
Superficie verde pubblico di progetto		5.012 mq

La variante allo strumento urbanistico si rende necessaria al fine di:

- Inserire all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione la specificazione delle varie tipologie distributive ammesse (Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita, Grandi strutture di vendita e Centri Commerciali);
- Suddividere il comparto di intervento in due subcomparti, contraddistinti con le lettere a e b, corrispondenti rispettivamente ai lotti dell'ex mangimificio e dell'ex stabilimento di prefabbricazione Gecopre, al fine di consentire interventi diversificati in base alle reali esigenze delle rispettive proprietà;
- Estendere in maniera esplicita alla sottozona D2.5B il principio della perequazione urbanistica, alla base della filosofia dell'intero PUC vigente, in un'ottica di sostenibilità dell'attuazione del piano, la quale risulta così legata non più alla logica della cessione delle aree, ma alla realizzazione di opere di utilità pubblica sul territorio comunale. Le opere da realizzarsi saranno oggetto di accordo tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale, al fine di definire un complesso di opere, distribuite sul territorio di Assemini, di riqualificazione e completamento di alcuni ambiti urbani particolarmente sensibili. Tutte le opere da realizzarsi sul territorio comunale saranno conformi con l'attuale strumento urbanistico vigente e pertanto non determineranno la necessità di ulteriori varianti al Piano Urbanistico Comunale;
- Introdurre tra le destinazioni d'uso ammesse l'uso Du.F, al fine di poter insediare una struttura da adibire a punto ristoro, garantendo un importante servizio sull'area sia per i lavoratori che per i clienti e i residenti.

Cartograficamente la variante in oggetto si configura come rappresentato di seguito:

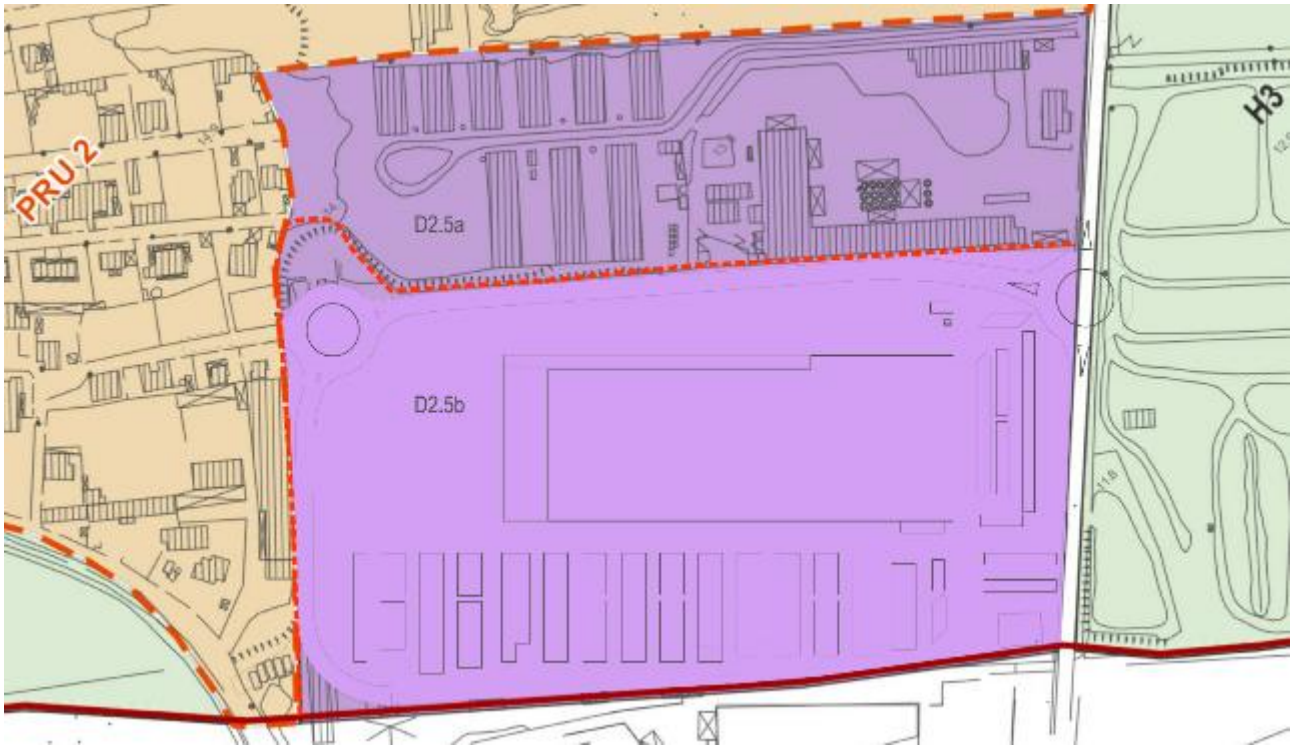


Figura 11 - Proposta di variante al PUC

Di seguito si riporta un quadro comparativo delle norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico vigente e della proposta di variante, con particolare riguardo al sub comparto D2.5b (rimangono infatti invariate le norme relative al comparto D2.5a).

In **grassetto** le varianti:

NORME P.U.C. VIGENTE	NORME VARIANTE PROPOSTA
<i>Comprende ambiti territoriali interessati da attività produttive esistenti.</i> <i>Nei lotti edificati sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 15 delle presenti norme di attuazione alle seguenti condizioni:</i> <i>• gli interventi di cui ai punti 5) e 6) dell'art.1 5 devono essere valutati in riferimento alla situazione assentita al 1° agosto 1974;</i> <i>• l'indice fondiario non può superare 1,00 mc/mq;</i> <i>• gli interventi non devono modificare la tipologia di insediamento e le sue caratteristiche complessive.</i> <i>75. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5</i>	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5B</i> <i>Al fine della riqualificazione e recupero del tessuto urbano è possibile predisporre apposito piano attuativo mirato alla ristrutturazione urbanistica della Subzona D2.5B con possibilità di riconversione dei volumi per una molteplicità di funzioni (attività artigianali, direzionali, commercio, grandi e medie strutture di vendita, centri commerciali, servizi, ...) secondo le modalità previste dalla L. 179/1992 e dalla L.R. 16/1994. Ovvero attraverso la demolizione delle volumetrie esistenti e la costruzione di nuove volumetrie per le destinazioni d'uso già previste per la riconversione, alle seguenti condizioni:</i>

<i>La riconversione dell'attività produttiva potrà essere consentita solo previa predisposizione di piani attuativi nel rispetto dei parametri previsti per la sottozona Subzona.</i>		• <i>l'indice fondiario non potrà superare 2,50 mc/mq;</i> <i>La riconversione dell'attività produttiva potrà essere consentita solo previa predisposizione di piani attuativi nel rispetto dei parametri previsti per la sottozona Subzona.</i> <i>In caso di riqualificazione urbanistica con demolizione e nuova costruzione, il piano attuativo sarà esteso a tutto l'ambito di intervento e dovrà prevedere che la trasformazione dell'area avvenga in modo unitario e coordinato secondo i criteri della perequazione, attraverso un accordo pubblico-privato di interesse Comunale, specificando nella Convenzione gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti della pubblica amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché degli oneri di perequazione (compensazione ambientale) per la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</i> <i>Le opere pubbliche direttamente connesse all'intervento privato individuate attraverso un accordo pubblico-privato di interesse Comunale specificato nella Convenzione potranno essere eseguite contestualmente alle opere private.</i> <i>Tutte le eventuali ulteriori opere pubbliche individuate attraverso un accordo pubblico privato di interesse Comunale specificato nella Convenzione non direttamente connesse all'opera privata, verranno realizzate secondo quanto indicato nella Convenzione.</i>	
<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Superficie minima intervento</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>	<i>Superficie minima intervento</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Lotto minimo</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>	<i>Lotto minimo</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<i>Prevvia predisposizione di piano attuativo</i> <i>Du_D1. artigianali;</i>	<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<i>Prevvia predisposizione di piano attuativo</i> <i>Du_D1. artigianali;</i>

	<i>Du_G1. commerciali</i> <i>Du_G2. deposito;</i> <i>è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.</i>		<i>Du_G1. Commerciali</i> <i>Du_G2. deposito;</i> <i>Du_F2. ricettiva di servizio</i> <i>è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.</i>	
<i>Indice di utilizzazione</i>	<i>0,60 mq/mq</i>	<i>Indice di utilizzazione</i>	<i>0,60 mq/mq</i>	
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,40 mq/mq</i>	<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,40 mq/mq</i>	
<i>Altezza massima</i>	<i>12,50 ml</i> <i>Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>12,50 ml</i> <i>Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte, macchine condizionamento, locali tecnici, pensiline fotovoltaiche, insegne, extra corsa ascensori, e simili).</i>	
<i>Distanze</i>	<i>6,00 ml dai confini</i> <i>12,50 ml tra fabbricati</i> <i>Misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio</i>	<i>Distanze</i>	<i>6,00 ml dai confini</i> <i>12,50 ml tra fabbricati</i> <i>Misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio</i>	
<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>6,00 ml</i>	<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>6,00 ml</i>	