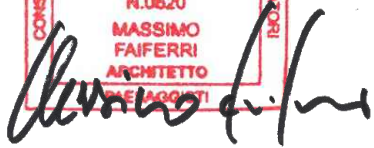


SOGGETTO ATTUATORE  GESAFIN IMMOBILIARE s.p.a. GRUPPO GESAFIN via dell'Antartide 7 00144 ROMA	FUTURO CONDUTTORE  BRICOMAN PIU' PROFESSIONALE, MENO CARO BRICOMAN ITALIA S.r.l. via Guglielmo Marconi 24 20089 ROZZANO (MI)	allegato RL01B
---	---	-------------------------------------

coordinamento progettuale ERMES CONSULTING - ARCH. IVANO ROMANINI	ERMES CONSULTING s.r.l. Via Torchio, 6 - 29010 CADEO (PC) P.I. / C.F.: 01241260338 L'Amministratore Unico (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
contributi specialistici  Systematica MLAB Mobility ThinkLAB	[aspetti viabilistici] [aspetti viabilistici] [bonifiche e aspetti geologici] [acustica]		
ING. ANTONIO VINCIS DOTT. GEOL. FAUSTO ALESSANDRO PANI ING. GIAN LUCA CADEDDU	 		

Provincia di Cagliari | Comune di Assemini
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 rl01b			SCALA -		
ID. PROG. AC65		CODICE ELABORATO		P A R L 0 1 B 1	
5					
4					
3					
2					
1	OSSERVAZIONI REVISIONE COLLEGIALE	02/12/2016	P.A. - M.P.	P.A. - M.P.	M.F.
0	EMISSIONE	29/11/2016	P.A. - M.P.	P.A. - M.P.	M.F.
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

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	4
Art. 6	Parametri urbanistici	4
Art. 7	Opere di urbanizzazione primaria e sistemazioni esterne	5
Art. 8	Validità del Piano Attuativo	6

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 oggetto del Piano, di proprietà della Gesafin Immobiliare, è catastalmente individuata al foglio 39 mappale 142.

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 il piano attuativo

1. Fanno parte integrante del piano attuativo i seguenti documenti:

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

	codice						oggetto	informazione
N	ID PROG	FASE	TIPO	NUM	RV			SCALA
001	a c 6 5	P A	E L	0 1 0	1		ELENCO E CODIFICA DEGLI ELABORATI	-
INQUADRAMENTI								
002	a c 6 5	P A	I N	0 1 0	0		INQUADRAMENTO SU CARTOGRAFIA IGM	1:25000
003	a c 6 5	P A	I N	0 2 0	0		INQUADRAMENTO SU CARTA TECNICA REGIONALE	1:10000
004	a c 6 5	P A	I N	0 3 0	0		INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	1:5000
005	a c 6 5	P A	I N	0 4 0	0		INQUADRAMENTO NEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO	1:5000
006	a c 6 5	P A	I N	0 5 A	0		INQUADRAMENTO NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE	1:5000
007	a c 6 5	P A	I N	0 5 B	0		INQUADRAMENTO NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE IN VARIANTE	1:5000
STATO DI FATTO								
008	a c 6 5	P A	S F	0 1 0	0		PLANIMETRIA CATASTALE	1:1000
009	a c 6 5	P A	S F	0 2 0	0		RILIEVO PLANIALTIMETRICO	1:500
010	a c 6 5	P A	S F	0 3 0	0		PROFILI	1:500
011	a c 6 5	P A	S F	0 4 0	0		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	-
STATO DI PROGETTO								
012	a c 6 5	P A	S P	0 1 A	1		ZONIZZAZIONE	1:1000
013	a c 6 5	P A	S P	0 1 B	0		CESSIONI	1:500
014	a c 6 5	P A	S P	0 2 0	0		SOVRAPPOSIZIONE DEL PROGETTO SUL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	1:500
015	a c 6 5	P A	S P	0 3 0	1		PIANTA DELLE COPERTURE	1:500
016	a c 6 5	P A	S P	0 4 0	0		CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI	1:500
017	a c 6 5	P A	S P	0 5 0	0		PROGETTO DEL VERDE	1:500
018	a c 6 5	P A	S P	0 6 0	0		SEZIONI	1:500
019	a c 6 5	P A	S P	0 7 0	0		PROGETTO VIABILITÀ	1:500
020	a c 6 5	P A	S P	0 8 A	0		SCHEMA IMPIANTO SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE	1:500
021	a c 6 5	P A	S P	0 8 B	0		SCHEMA IMPIANTO SMALTIMENTO ACQUE NERE	1:500
022	a c 6 5	P A	S P	0 8 C	0		SCHEMA IMPIANTO ADDUZIONE IDRICA	1:500
023	a c 6 5	P A	S P	0 8 D	0		SCHEMA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ALIMENTAZIONE ELETTRICA, TELEFONICA E DATI	1:500
024	a c 6 5	P A	S P	0 8 E	0		PLANIMETRIA DI SINTESI DEGLI IMPIANTI	1:500
025	a c 6 5	P A	S P	0 9 A	0		EDIFICIO PRINCIPALE - PIANTE PIANO TERRA E MEZZANINO UFFICI	1:200
026	a c 6 5	P A	S P	0 9 B	0		EDIFICIO PRINCIPALE - PIANTE COPERTURE	1:200
027	a c 6 5	P A	S P	0 9 C	1		EDIFICIO PRINCIPALE - PROSPETTI E SEZIONI	1:200
028	a c 6 5	P A	S P	1 0 0	0		PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI EDIFICIO SECONDARIO	1:100
RELAZIONI								
029	a c 6 5	P A	R L	0 1 A	1		RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	-
030	a c 6 5	P A	R L	0 1 B	1		NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	-
031	a c 6 5	P A	R L	0 2 0	0		RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE	-
032	a c 6 5	P A	R L	0 3 0	0		STUDIO DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-COMMERCIALE	-
033	a c 6 5	P A	R L	0 4 0	0		RELAZIONE UTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO	-
034	a c 6 5	P A	R L	0 5 0	0		RELAZIONE TRASPORTISTICA	-
035	a c 6 5	P A	R L	0 6 A	1		STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	-
036	a c 6 5	P A	R L	0 6 B	0		STUDIO SULLA DISPERSIONE DEGLI INQUINANTI ATMOSFERICI	-
037	a c 6 5	P A	R L	0 7 0	0		COMPUTI	-
038	a c 6 5	P A	R L	0 8 0	0		RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	-
039	a c 6 5	P A	R L	0 9 0	1		STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA E DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA	-
040	a c 6 5	P A	R L	1 0 0	0		COMPUTO DEL BENEFICIO PUBBLICO-PRIVATO	-
041	a c 6 5	P A	R L	1 1 0	0		SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	-

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 (medie e grandi strutture, centri 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	-	57.630 mq
B	Cessioni ex art. 8 c. 2 D.A. 2266/83 (10% di A)	5.763 mq	5.795 mq
C	Superficie destinata a viabilità pubblica	-	5.815 mq
D	Superficie fondiaria complessiva	-	45.861mq
	di cui		
D1	Superficie fondiaria LOTTO 1 (insediamento commerciale)	-	44.485 mq
D2	Superficie fondiaria LOTTO 2 (servizio ristorazione)	-	1.535 mq

2. I parametri relativi al solo LOTTO 1, in cui si localizza la Grande Struttura di vendita Unitaria (centro commerciale), sono i seguenti:

	PARAMETRO	VALORE DA NORMA	VALORE DI PROGETTO
A	Superficie fondiari complessiva	-	44.485 mq
B	Volume urbanistico	max 111.213 mc	108.700 mc
C	Superficie coperta	-	12.955 mq
D	Superficie lorda di pavimento (SLP)	-	11.775 mq
E	Indice di copertura	0.40	0.29
F	Indice di utilizzazione	0.60	0.26
G	Indice fondiario	max 2.50 mc/mq	2.44 mc/mq
H	Altezza massima	12.50 ml	11.00 ml
I	Superficie complessiva destinata a parcheggio	-	16.858 mq

	di cui		
I1	Superficie a parcheggio privata	-	9.924 mq
I2	Superficie a parcheggio privata di uso pubblico	min. 4.710 mq	6.934 mq
J	Superficie destinata a verde privato di uso pubblico	-	2.595 mq
K	Superficie complessiva privata a uso pubblico (ex art. 8 c. 2 D.A. 266/83 – 80 mq ogni 100 mq di SLP)	9.420 mq (di cui min 4.710 mq destinati a parcheggio)	9.529 mq (di cui 6.934 mq destinati a parcheggio)

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 fondiari complessiva	-	1.535 mq
B	Volume urbanistico	max 3.836 mc	882 mc
C	Superficie coperta	-	252 mq
D	Superficie lorda di pavimento (SLP)	-	252 mq
E	Indice di copertura	0.40	0.16
F	Indice di utilizzazione	0.60	0.16
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

- Il piano prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 5.815;
 - Impianto di illuminazione pubblica costituito da apparecchi illuminanti a LED su pali e da torri faro con proiettori in corrispondenza delle rotatorie;
 - 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.
2. 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

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