



# COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 19 del 09.05.2017

COPIA

**Oggetto: Piano di lottizzazione in zona G1, località scala sa perda, fronte ex S.S.131 approvazione stralcio attuativo comparto B – complesso commerciale – direzionale - Proponente Società Emmedil srl – Adozione ai sensi dell'articolo 20 comma 4 della legge regionale 45/89.**

L'anno duemiladiciassette il giorno nove del mese di maggio, nella sede comunale, alle ore 19:00, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

TACCORI MATTEO	P	MURA IGINO	A
SECCI MARIA PAOLA	P	MURA MICHELA	A
ARGIOLAS ANTONIO	P	USAI GIANLUCA	A
CINELLI MARCO	P	SERRA FRANCESCO	P
DEMEGLIO PAOLA	P	CARDIA MARIA FABIOLA	P
LEDDA IGNAZIA	P	PILI VANINA	A
MUSCAS LUCIANO	P	MEREU MARTINA	A
SCHIRRU GIAN FRANCO	P	PUTZU LUCIA	A
SERRAU MARIO ALBERTO	A	SPIGA MARIO	P
SORO MONICA	P	PIERETTI RICCARDO	P
CRISPONI ANNETTA	P		

Totale Presenti: 14

Totali Assenti: 7

Il Presidente TACCORI MATTEO, assume la presidenza.

Partecipa la Segretaria Generale GALASSO MARGHERITA.

Risultano presenti gli assessori: RUGGIU NICOLA - PETRONIO LAURA - BULLITA MASSIMILIANO - SECHI ROSALIA - ZANDA ELISEO - PISU ANDREA -

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 19/05/2016 prot. 9127 la società Emmedil srl, ha presentato la proposta di piano di lottizzazione intervento stralcio B, del comparto della zona G1 in località scala sa perda, facente parte dello studio complessivo approvato dal Consiglio Comunale con delibera CC 29 del 12/07/2016.

Dato atto che l'intervento stralcio di lottizzazione, riguarda la proprietà catastale identificata al foglio 33 mappali 88-125, per una estensione territoriale pari a mq 45555, viene descritto e rappresentato con numero 10 tavole grafiche, dalla relazione tecnica, dallo schema di convenzione, dal computo metrico estimativo e dalle Norme Tecniche di Attuazione;

Accertato che si inserisce in maniera coordinata con lo stralcio "A" approvato dal Consiglio Comunale, con la citata deliberazione n. 29/2016;

Preso atto dell'istruttoria tecnica condotta dal responsabile del settore urbanistica per il conseguimento del parere della Commissione Edilizia Comunale, intervenuto in data 18 aprile 2017, con esito favorevole e, prescrivendo che la viabilità complanare alla ex S.S. 131 per tutto il suo sviluppo sia studiata con segnaletica stradale a definizione dell'uscita unidirezionale nel senso di marcia verso Cagliari;

Dato atto che il suddetto rilievo è stato confermato anche dalla Commissione Urbanistica, in relazione al quale, l'Ufficio Tecnico ha chiesto al progettista la relativa integrazione documentale;

Atteso che in data 26/04/2017 è stata prodotta l'integrazione richiesta ed in data 05/05/2017 protocollo è stata riproposta prevedendo esclusivamente il senso di marcia unidirezionale verso Cagliari;

Considerato che l'intervento prevede l'utilizzo fondiario dello stralcio attuativo, pari a mq 40306,00 in sette lotti, in parte accessibili dalla complanare alla ex S.S. 131 e in parte dalla viabilità interna;

Considerato che nella tavola 3 bis) planovolumetrico, viene data rappresentazione della sagoma dei corpi di fabbrica e dei relativi parametri edilizi per complessivi 81880,50 mc, la tipologia risulta costituita da due piani fuori terra, e da un eventuale interrato, come riportato nella relazione illustrativa;

Dato atto che la soluzione tipologica, non contrasta con le altezze minime generate dai vincoli sulla navigazione aerea, rispetto all'aeroporto di Elmas, imposti dall'ENAC.

Verificato con riferimento alla tavola n. 6 bis che la situazione orografica del terreno è degli interventi di movimento terra sono stati studiati per la definizione del piano di sistemazione dei diversi lotti;

Dato atto che in merito alle opere di urbanizzazione primarie, viene data specifica delle infrastrutture stradali in termini allargamento della viabilità comunale e di realizzazione di quella interna, inoltre si specificano le intercettazioni dei sotto servizi di acquedotto e di fognatura, con relative direttrici di collegamento. La viabilità prevista, complanare alla ex S.S. 131, non interferisce con i lavori pubblici di riqualificazione della medesima arteria.

Visto lo schema di convenzione e valutato che il medesimo dovrà essere completato con i dati catastali discendenti dal tipo di frazionamento, con gli estremi delle garanzie fidejussorie riguardanti le opere di urbanizzazione primarie e con la specifica della tempistica delle stesse, nel rispetto integrale di quanto prescritto dalle Norme di Attuazione dei Piani delle aree attestata sulla S.S. 131, recepite dal vigente PUC;

Accertato che nella zona G1 le norme di attuazione stabiliscono la sola cessione della viabilità pubblica individuata dalla vigente cartografia del PUC e l'obbligo di riservare le

aree private destinate a viabilità di disimpegno e di verde e parcheggio all'uso pubblico;

Ritenuto di confermare quanto già specificato in occasione della delibera n. 29/2016 con riferimento allo studio generale della compatibilità Ambientale e della Verifica dell'Impatto Trasportistico redatto dal Comune, che il parametro a parcheggio, in funzione di destinazioni d'uso a carattere commerciale, deve essere verificato ed applicato nel parametro più restrittivo fra quelli determinabili, in ragione della superficie di vendita secondo la delibera GR 55/108, della legge 122/89 e dal D.A. 2266/U-83 e in applicazione della L.122/89 per tutti volumi esclusi dalla superficie vendita;

Accertato che in relazione alla volumetria proposta pari a mc 81880,50 vengono determinati gli oneri di urbanizzazione secondarie nella misura di € 302.139,04 secondo l'aliquota 3,69€/mc e per la destinazione commerciale, previsto dalle tabelle parametriche vigenti e salvo eventuale conguaglio determinabile al momento del rilascio del titolo abilitativo;

Si da atto, per come già deliberato in occasione dell'approvazione dello stralcio "A" della sdemanializzazione del tratto di viabilità comunale che attraversa il comparto di zona G1, non più nella funzione di strada essendo stata interrotta dai lavori della S.S. 131 e sostituita dall'attuale strada "di scala sa perda". La corrispondente superficie, da identificarsi con tipo di frazionamento, risultando parte integrante del comparto "B", dovrà precedentemente alla stipula della convenzione della lottizzazione, oggetto di trasferimento di diritti reali a titolo oneroso.

Considerato che in ottemperanza alle disposizioni sulla mobilità sostenibile, si rende necessario che nelle nuove aree di lottizzazione, in particolare in quelle destinate a parcheggi pubblici o riservati nell'uso pubblico, siano previste le predisposizioni per l'installazione delle infrastrutture di erogazione del servizio di ricarica dei veicoli elettrici;

Preso atto che nella seduta del 20/04/2017 è stato conseguito il parere della Commissione Consiliare disciplina del Territorio e Tutela Ambiente, con decisione favorevole, come risultante dal verbale di seduta;

Vista la legge regionale 22.12.1989, n. 45 e segnatamente l'articolo 20 commi 2 e 3 come sostituiti dall'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2015, n.8;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Sentita l'esposizione dell'argomento fatta dall'assessore Bullita Massimiliano;

Sentita la richiesta di chiarimenti della Consigliera Crisponi Annetta, e la risposta dell'Assessore Bullita, come risulta dal verbale integrale della seduta;

Sentito l'intervento della Consigliera Cardia Maria Fabiola e la replica dell'assessore Bullita, come riportato nel verbale integrale della seduta;

Sentita la dichiarazione di voto contrario della Consigliera Cardia Maria Fabiola a nome del gruppo movimento cinque stelle, con le motivazione riportate nel verbale integrale della seduta;

Con n.10 voti favorevoli, n. 2 contrari, consiglieri: Cardia Maria Fabiola e Spiga Mario, e n. 2 astenuti, consiglieri Crisponi Annetta e Serra Francesco;

Per le motivazioni espresse in narrativa

#### DELIBERA

1) Di adottare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.20 della L.R. N°45/89 il piano di lottizzazione, stralcio funzionale denominato "B" del comparto di zona G1, in località scala sa perda, previsto dal vigente PUC, ed in base all'istanza ricevuta in data 19/05/2016

protocollo 9127 e successiva integrazione, proponente società EMMEDIL srl, che si compone delle seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Estratto delle norme di attuazione del PUC;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primarie;

Elaborati grafici:

Tav. 1bis – Cartografia – Rilievo planimetrico e altimetrico;

Tav. 2bis – Zonizzazione;

Tav. 3bis – Planovolumetrico – tabella dei parametri urbanistici;

Tav. 4bis – Individuazione aree e standard urbanistici;

Tav. 5bis – Perimetri iscrivitori e vincoli urbanistici;

Tav. 6bis -Morfologia terreno e sezioni;

Tav. 7bis – Schemi opere di urbanizzazione, idrico-fognario-rete acque bianche;

Tav. 8bis -Schemi opere di urbanizzazione, illuminazione pubblica – e rete telefonica

Tav. 9bis- Tipologie- edilizie;

Tav. 10 – particolari costruttivi opere di urbanizzazione;

Tav. 10/1- protocollo 11052-Segnaletica stradale.

2) di prescrivere che la convenzione da stipulare per l'attuazione del piano di lottizzazione, contenga nella descrizione delle opere di urbanizzazione primarie in esecuzione diretta, anche le opere necessarie per l'installazione delle infrastrutture di erogazione del servizio di ricarica dei veicoli elettrici da localizzare nei parcheggi pubblici o riservati nell'uso pubblico;

3) di approvare la sdemanializzazione del tratto di strada comunale “scala sa perda”, non più nella funzione demaniale a strada e di autorizzarne l'inclusione nella superficie del comparto stralcio funzionale “B”, previo trasferimento dei diritti reali a titolo oneroso.

Successivamente, su proposta del Presidente

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n.10 voti favorevoli, n. 2 contrari, consiglieri: Cardia Maria Fabiola e Spiga Mario, e n. 2 astenuti, consiglieri Crisponi Annetta e Serra Francesco,

#### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del citato D.Lgs. 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

**Regolarità tecnica: FAVOREVOLE**

Data 08/05/2017

IL RESPONSABILE

F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO MATTEO TACCORI

LA SEGRETARIA GENERALE

F.TO MARGHERITA GALASSO

**ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 09/05/2017 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **19/05/2017** al **03/06/2017** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 19/05/2017, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 03/06/2017

La SEGRETARIO GENERALE

F.TO MARGHERITA GALASSO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 19.05.2017

**COMUNE DI SESTU**

**PROV. DI CAGLIARI**

**PROGETTO**

**Piano di Lottizzazione convenzionata  
Interessante un area attestata sulla S.S. 131  
Comparto – B - in Progetto**

Committenti: Emmedil s.r.l.

Data 21/03/2016

**RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA  
SOSTITUTIVA**

IL TECNICO

Dott. Ing Sergio Mostallino

## PREMESSA ILLUSTRATIVA

L'idea progettuale consiste nell'inserire, nella zona commerciale dell'area vasta di Cagliari lungo la direttrice Cagliari - Monastir, in una porzione di territorio appartenente al Comune di Sestu e delimitata a est dalla ex Strada Statale 131 (Carlo Felice), un nuovo complesso edilizio che riesca a riordinare il territorio circostante assai frammentato e disarticolato dagli interventi commerciali e industriali che si stanno sviluppando al contorno. Per questo motivo si è pensato ad un complesso unitario costituito da n. 6 corpi di fabbrica di superficie di mq 1.344 circa e uno di superficie mq 1569 circa, aventi struttura in c.a., che si sviluppano su n. 2 piani fuori terra di altezza prevista m 8.50, più eventuale piano interrato.

La zona oggetto del piano si trova all'interno delle aree individuate lungo il tracciato della ex S.S. 131 e classificate a "servizio con attrezzature mercantili" dal Piano Territoriale dell'Area di sviluppo Industriale di Cagliari. Il Comune di Sestu recependo tali indicazioni ha predisposto e approvato il Piano Particolareggiato per dette aree che è stato adottato in via definitiva con Deliberazione del Commissario AD ACTA n° 3 del 17/02/2002, di cui alla pubblicazione nel BURAS n°31 del 09/09/2002.

Il P.P. delle aree lungo il tracciato dell'ex S.S. 131 (Carlo Felice) ha classificato l'area dell'intervento in oggetto come zona G – sottozona G1 (servizi generali per attrezzature zonali e per servizi di carattere settoriale).

Nel progetto proposto l'area interessata è stata suddivisa in tre comparti "A" in progetto, "B" e "C" previsti, per una superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 122.832,00 e una superficie ricadente in zona G1 di m<sup>2</sup> 116.758,00.

Il Comparto "A" di proprietà della società Business Center s.r.l. interessa la parte nord dell'area, confinante a nord con la strada provinciale Sestu – Assemini, a est con la S.S. Carlo Felice, a ovest con la S.S.131 e a sud con i comparti "B" e "C". Le particelle catastali interessate sono le n° 1200, 1174 e 1177, appartenenti al foglio n° 33, per una superficie catastale di m<sup>2</sup> 34278,00 e una superficie ricadente in zona G1 di m<sup>2</sup> 32594,00 alle quali c'è da aggiungere la porzione di uno stradello demaniale per il quale è stata chiesta la sdemanializzazione di superficie m<sup>2</sup> 265,00 e una superficie ricadente in zona G1 di m<sup>2</sup> 249,00 per una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 34543,00 e una superficie ricadente in zona G1 di m<sup>2</sup> 32843.

**Il Comparto "B"** interessa la parte sud-est dell'area, confinante a nord con il comparto "A", a est con l'ex S.S. 131 (Carlo Felice), a ovest e a sud con il comparto "C". Le particelle catastali interessate da questo comparto sono le n° 88 e 125, appartenenti al foglio n° 33, per una superficie catastale complessiva di **m<sup>2</sup> 45.555,00** ricadente interamente in zona G1.

Il Comparto "C" interessa invece la parte sud -ovest dell'area, confinante a nord con il comparto "A", a est con il comparto "B", a ovest con la nuova S.S.131 e una porzione di territorio in zona D1, a sud con una strada comunale. Le particelle catastali interessate da questo comparto sono le n° 999, 1000, 1001, 1002, 123, 87, 89, 90, 92, 126, 127, 128, 122, 84, 1164, 1165, 124, 91, 93, 231, 232, 233, 235, 277, 278, 279, 281, 282, 1168, appartenenti al foglio n° 33, per una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 42.999,00 e una superficie ricadente in zona G1 di m<sup>2</sup> 38.360,00.

L'area è attualmente libera da fabbricati ed è parzialmente coltivata a seminativo e in parte incolta. Oltre a delle sensibili differenze altimetriche, vi sono delle parti in rilievo che in certe zone raggiungono quote differenti di qualche metro. La zona intorno risulta interessata da recenti edificazioni, quale "La Corte del Sole" o cantieri nei quali sono in corso realizzazioni di capannoni alcuni dei quali di notevoli dimensioni, con destinazioni d'uso, principalmente, di carattere commerciale.

## PLANIVOLUMETRICO

Il piano di lottizzazione si riferisce all'intera superficie dell'area individuata dal Piano Particolareggiato lungo il tracciato della ex S.S. 131 (Carlo felice) come zona G – sottozona G<sub>1</sub> (servizi generali per attrezzature zonali e per servizi di carattere settoriale), che risulta avere una superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 122.832,00 e una superficie ricadente in zona G<sub>1</sub> di m<sup>2</sup> 116.758,00. Tale superficie è stata suddivisa nei comparti d'intervento A di superficie m<sup>2</sup> 32.843,00, B di superficie m<sup>2</sup> 45.555,00 e C di superficie m<sup>2</sup> 38.360,00, studiati e dimensionati in modo autonomo e funzionale tenendo conto delle prescrizioni delle norme di attuazione per tale zona.

La viabilità interna alla zona omogenea è costituita da n. 2 strade di lottizzazione. La prima costituisce il prolungamento della controstrada parallela all'ex S.S. 131 – Carlo Felice – che ha inizio e ingresso in prossimità della rotonda, per la quale è previsto l'adeguamento contestualmente alla realizzazione del comparto A, e uscita sulla Carlo Felice nella parte sud della zona omogenea, la seconda attraversa trasversalmente la zona omogenea sino a raggiungere il comparto A, in prossimità del quale è previsto un cul de sac per consentire l'inversione di marcia a vetture e mezzi pesanti.

### **COMPARTO B (in progetto)**

Nel comparto B in progetto è consentito lo sfruttamento, in base all'indice territoriale di 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, di una volumetria di m<sup>3</sup> 81.999,00 equamente distribuita sui lotti **1b, 2b, 3b, 4b, 5b, 6b, 7b** di superficie fondiaria complessiva di m<sup>2</sup> 40.306,00 e indice fondiario relativo a ciascun lotto di 2,034 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie coperta massima non potrà superare il 50% della superficie dei lotti.

Gli edifici proposti, hanno dimensioni planimetriche e di altezza VARIABILI sino al raggiungimento della volumetria massima stabilita con la presente pianificazione, ottenuta dal prodotto della superficie fondiaria per l'indice fondiario di 2,033 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, riportata nelle tabelle seguenti. Tutti gli edifici dovranno essere progettati all'interno del perimetro inscrittore ottenuto dalla proiezione delle linee di confine per le distanze stabilite dalle Norme d'Attuazione del Piano Particolareggiato per le Aree Attestate sulla S.S. 131 e cioè dovranno distare m 10,00 dai confini con altri lotti e dalla strada di lottizzazione e m. 30,00 dalla S.S. 131 e dalla ex S.S. Carlo Felice e dovranno avere altezza massima m 24,00.

Le destinazioni d'uso saranno ricomprese tra le seguenti:

- Servizi per l'industria, l'artigianato, l'agricoltura, il commercio, la ricerca e il terziario specializzato;
- Uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico;
- Piccoli uffici e studi professionali;
- Pubblici esercizi e attività commerciali al dettaglio;
- Centri commerciali integrati;
- Fiere e mostre;
- Attrezzature per l'istruzione superiore.

Gli edifici proposti, hanno struttura portante in c.a., si sviluppano su due piani fuori terra aventi altezza volumetrica di m. 8,50 e un piano interrato. Esteticamente saranno caratterizzati sul lato lungo principale da ampie vetrate, sul retro da fasce opache alternate da finestre a



nastro e lateralmente da pareti cieche. Tutti i piani sono stati pensati in modo da garantire la massima flessibilità interna e sono accessibili tramite due corpi scala e ascensori. All'interno di ciascun lotto saranno riservati a superfici per spazi pubblici o ad uso pubblico delle aree dimensionate ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983.

<b>PARTICELLARE LOTTIZZAZIONE</b> <b>Comparto - B - in progetto</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Sup. Cat. ricadente in zona G</b>	<b>Proprietari</b>
33	88	38935	38935	<b>Emmedil s.r.l.</b>
33	125	6620	6620	<b>Emmedil s.r.l.</b>
Totale		45555	<b>45555</b>	

<b>TABELLA STANDARDS URBANISTICI E VERIFICHE</b> <b>Comparto - B - IN PROGETTO</b>		
	Superficie	Volume
<b>Superficie catastale (Sc)</b>	45555,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie territoriale (St)</b>	45555,00 m <sup>2</sup>	
Indice territoriale (it)	1,80 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Volume territoriale max= (St x it)		81999,00 m <sup>3</sup>
Sup. viabilità di piano	5201,00 m <sup>2</sup>	
Sup. cabina ENEL	48,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie Fondiaria</b>	40306,00 m <sup>2</sup>	
Indice fondiario medio (if)	2,034 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>LOTTO 1b</b>		
Superficie fondiaria		5626,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		11443,28 m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		11424,00 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 1b	3 <	2,034 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		2813,000 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1344,000 m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 2b</b>		
Superficie fondiaria		5626,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		11443,28 m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		11424,00 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 2b	3 <	2,034 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		2813,000 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1344,000 m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 3b</b>		
Superficie fondiaria		5626,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		11443,28 m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		11424,00 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 3b	3 <	2,034 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		2813,000 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1344,000 m <sup>2</sup>

<b>LOTTO 4b</b>			
Superficie fondiaria		5626,00	m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		11443,28	m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		11424,00	m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 4b	3 <	2,034	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		2813,000	m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1344,000	m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 5b</b>			
Superficie fondiaria		5626,00	m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		11443,28	m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		11424,00	m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 5b	3 <	2,034	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		2813,000	m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1344,000	m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 6b</b>			
Superficie fondiaria		5626,00	m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		11443,28	m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		11424,00	m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 6b	3 <	2,034	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		2813,000	m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1344,000	m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 7b</b>			
Superficie fondiaria		6550,00	m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		13322,70	m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		13336,50	m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 7b	3 <	2,034	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		3275,000	m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1569,000	m <sup>2</sup>
<b>VOLUMI IN PROGETTO</b>			
	Superficie coperta	Altezza	Volume
Fabbricato E (lotto 1b)	1344,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	11424,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato E (lotto 2b)	1344,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	11424,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato E (lotto 3b)	1344,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	11424,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato E (lotto 4b)	1344,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	11424,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato E (lotto 5b)	1344,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	11424,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato E (lotto 6b)	1344,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	11424,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato F (lotto 7b)	1569,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	13336,50 m <sup>3</sup>
Totale volumetria in progetto			81880,50 m <sup>3</sup>
<b>VERIFICA VOLUMETRIA</b>			
		Volume massimo	Volume in progetto
<b>Comparto B</b>		81999,00 m <sup>3</sup> >	81880,50 m <sup>3</sup>

## **COMPARTO A (previsto)**

Nel comparto A in progetto è consentito lo sfruttamento, in base all'indice territoriale di 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, di una volumetria di m<sup>3</sup> 59.117,40 distribuita sull'unico lotto **1a** di superficie fondiaria complessiva di m<sup>2</sup> 32.000,00 e indice fondiario di 1.847 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie coperta massima non potrà superare il 50% della superficie del lotto.

L'edificio proposto, potrà avere dimensioni planimetriche e di altezza VARIABILI sino al raggiungimento della volumetria massima stabilita con la presente pianificazione, ottenuta dal prodotto della superficie fondiaria per l'indice fondiario di 1.847 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, riportata nelle tabelle seguenti. Il corpo di fabbrica dovrà essere progettato all'interno del perimetro inscritto ottenuto dalla proiezione delle linee di confine per le distanze stabilite dalle Norme d'Attuazione del Piano Particolareggiato per le Aree Attestate sulla S.S. 131 e cioè dovranno distare m 10,00 dai confini con altri lotti, dai confini con gli altri comparti e dalla strada di lottizzazione e m. 30,00 dalla S.S. 131, dall' ex S.S.131 e dalla S.P. Sestu-Assemini e dovranno avere altezza massima m 24.00.

Le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie saranno le stesse previste per il comparto B in progetto.

All'interno di ciascun lotto saranno riservati a superfici per spazi pubblici o ad uso pubblico delle aree dimensionate ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983 e secondo il DGR 55/108 del 29/12/2000.

<b>PARTICELLARE LOTTIZZAZIONE</b> <b>"Comparto A" - previsto -</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Sup. Cat. ricadente in zona G</b>	<b>Proprietari</b>
33	1200	27472	25949,00	<b>Business Center</b> s.r.l.
33	1174	5794	5794,00	<b>Business Center</b> s.r.l.
33	1177	1012	851,00	<b>Business Center</b> s.r.l.
33	stradello n.c.	265	249,00	
Totale		34543	32843,00	

<b>TABELLA STANDARDS URBANISTICI E VERIFICHE</b> <b>Comparto - A - previsto</b>		
	Superficie	Volume
<b>Superficie catastale (Sc)</b>	34543,00 m <sup>2</sup>	
Superficie non compresa in zona G1 (in cessione)	1700,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie territoriale (St)</b>	32843,00 m <sup>2</sup>	
Indice territoriale (it)	1,80 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Volume territoriale max= (St x it)		59117,40 m <sup>3</sup>
Sup. viabilità di piano	843,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie Fondiaria</b>	32000,00 m <sup>2</sup>	
<b>Indice fondiario medio (if)</b>	1,847 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>LOTTO 1a</b>		
Superficie fondiaria		32000,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		59117,40 m <sup>3</sup>

Volumetria proposta in progetto		59083,50 m <sup>3</sup>	
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 1a		3 <	1,847 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		16000,00 m <sup>2</sup>	
Superficie coperta proposta in progetto		9930,00 m <sup>2</sup>	
<b>VOLUMI IN PROGETTO</b>			
	Superficie coperta	Altezza	Volume
Fabbricato A	9930,00 m <sup>2</sup>	5,95 m	59083,50 m <sup>3</sup>
<b>VERIFICA VOLUMETRIA</b>			
		<b>Volume massimo</b>	<b>Volume in progetto</b>
<b>Comparto A</b>		<b>59117,40 m<sup>3</sup>&gt;</b>	<b>59083,50 m<sup>3</sup></b>

## **COMPARTO C (previsto)**

Nel comparto C previsto è consentito lo sfruttamento, in base all'indice territoriale di 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, di una volumetria di m<sup>3</sup> 69.048,00 equamente distribuita sui lotti **1c, 2c, 3c, 4c, 5c** di superficie fondiaria complessiva di m<sup>2</sup> 35.915,00 e indice fondiario relativo a ciascun lotto di 1,993 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La superficie coperta massima non potrà superare il 50% della superficie dei lotti.

Gli edifici proposti, hanno dimensioni planimetriche e di altezza VARIABILI sino al raggiungimento della volumetria massima stabilita con la presente pianificazione, ottenuta dal prodotto della superficie fondiaria per l'indice fondiario di 1,993 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, riportata nelle tabelle seguenti. Tutti gli edifici dovranno essere progettati all'interno del perimetro inscrittore ottenuto dalla proiezione delle linee di confine per le distanze stabilite dalle Norme d'Attuazione del Piano Particolareggiato per le Aree Attestate sulla S.S. 131 e cioè dovranno distare m 10,00 dai confini con altri lotti, altri comparti e dalla strada di lottizzazione e m. 30,00 dalla S.S. 131 e dalla strada comunale esistente a sud dell'area G<sub>1</sub> e dovranno avere altezza massima m 24.00.

Le destinazioni d'uso e le tipologie edilizie saranno le stesse previste per il comparto B in progetto.

All'interno di ciascun lotto saranno riservati a superfici per spazi pubblici o ad uso pubblico delle aree dimensionate ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983.

<b>PARTICELLARE LOTTIZZAZIONE "Comparto C" (previsto)</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Sup. Cat. ricadente in zona G</b>	<b>Proprietari</b>
33	999	2900	2900	<b>Ferru Bruna, Gessa Lisena, Orrù Antonio, Orrù Davide, Orrù Donatella, Orrù Fabrizio, Orrù Giovanni, Orrù Maria, Orrù Massimiliano, Orrù Milva, Orrù Roberto, Orrù Rossano, Orrù Simone, Orrù Simonetta, Orrù Stefano</b>
33	1000	1745	1745	<b>Orrù Spiga Antonio, Orrù Spiga Luigi, Orrù Spiga Stefano, Piras Anna Maria</b>
33	1001	1050	1050	<b>Ferru Bruna, Gessa Lisena, Orrù Antonio, Orrù Davide, Orrù Donatella, Orrù Fabrizio, Orrù Giovanni, Orrù Maria, Orrù Massimiliano, Orrù Milva, Orrù Roberto, Orrù Rossano, Orrù Simone, Orrù Simonetta, Orrù Stefano</b>
33	1002	1450	1450	<b>Orrù Spiga Antonio, Orrù Spiga Luigi, Orrù Spiga Stefano, Piras Anna Maria</b>
33	123	1090	1090	<b>Cau Maria Ignazia, Orrù Silverio</b>
33	87	840	840	<b>Orrù Amelia, Orrù Giuseppe, Orrù Spiga Antonio, Orrù Spiga Evangela, Orrù Spiga Luigi, Orrù Spiga Stefano, Spiga Maria</b>
33	89	1715	1715	<b>Ardu Giuseppe, Ardu Marco</b>
33	90	3395	3395	<b>Ardu Giuseppe, Ardu Marco</b>
33	92	3080	3080	<b>Sarda Bedding s.r.l.</b>
33	126	1675	1675	<b>Sarda Bedding s.r.l.</b>
33	127	1195	1195	<b>Sarda Bedding s.r.l.</b>
33	128	1255	1255	<b>Sarda Bedding s.r.l.</b>

33	122	1700	1700	<b>Picci Amedeo, Picci Antonio, Picci Assunta, Picci Ginetto, Picci Giovanna, Picci Igino, Picci Mario, Picci Pierino, Picci Silvia</b>
33	84	1295	575	<b>Soc. Moina s.r.l.</b>
33	1164	1697	230	<b>Soc. Moina s.r.l.</b>
33	1165	1356	491	<b>Soc. Moina s.r.l.</b>
33	124	1448	1448	<b>Orrù Amelia, Orrù Giuseppe, Orrù Spiga Antonio, Orrù Spiga Evangela Orrù Spiga Luigi, Orrù Spiga Stefano, Spiga Maria</b>
33	91	1945	1945	<b>Ardu Giuseppe, Ardu Marco</b>
33	93	450	450	<b>Sarda Bedding s.r.l.</b>
33	231 ex 85a	2785	2785	<b>Orrù Spiga Antonio, Orrù Spiga Luigi, Orrù Spiga Stefano, Piras Anna Maria</b>
33	232 ex 85b	970	970	<b>Orrù Salvatore</b>
33	233 ex 85c	990	990	<b>Orrù Maria Letizia, Orrù Maria Monica</b>
33	235 ex 86b	995	995	<b>Orrù Maria Letizia, Orrù Maria Monica</b>
33	277 ex 168a	1375	1375	<b>Orrù Spiga Antonio, Orrù Spiga Luigi, Orrù Spiga Stefano, Piras Anna Maria</b>
33	278 ex 168b	280	280	<b>Orrù Salvatore</b>
33	279 ex 168c	15	15	<b>Orrù Maria Letizia, Orrù Maria Monica</b>
33	281 ex 169b	680	680	<b>Orrù Maria Letizia, Orrù Maria Monica</b>
33	282 ex 169c	90	90	<b>Orrù Salvatore</b>
33	1168	3538	1951	<b>Soc. Moina s.r.l.</b>
Totale		42999	<b>38360</b>	

<b>TABELLA STANDARDS URBANISTICI E VERIFICHE</b>		
<b>Comparto - C - PREVISTO</b>		
	Superficie	Volume
<b>Superficie catastale (Sc)</b>	42999,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie territoriale (St)</b>	38360,00 m <sup>2</sup>	
Superficie catastale non compresa in zona G1	4639,00 m <sup>2</sup>	
Indice territoriale (it)	1,80 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Volume territoriale max= (St x it)		69048,00 m <sup>3</sup>
Sup. viabilità di piano	3712,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie Fondiaria</b>	34648,00 m <sup>2</sup>	
Indice fondiario medio (if)	1,993 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>LOTTO 1c</b>		
Superficie fondiaria		4777,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		9520,56 m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto		9477,50 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 1c	3 <	1,993 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima		2388,500 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto		1115,000 m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 2c</b>		
Superficie fondiaria		8336,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile		16613,65 m <sup>3</sup>

Volumetria proposta in progetto			16575,00 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 2c	3	<	1,993 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima			4168,000 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto			1950,000 m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 3c</b>			
Superficie fondiaria			6905,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile			13761,67 m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto			13727,50 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 3c	3	<	1,993 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima			3452,500 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto			1615,000 m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 4c</b>			
Superficie fondiaria			7540,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile			15027,22 m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto			14960,00 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 4c	3	<	1,993 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima			3770,000 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto			1760,000 m <sup>2</sup>
<b>LOTTO 5c</b>			
Superficie fondiaria			7090,00 m <sup>2</sup>
Volumetria realizzabile			14130,37 m <sup>3</sup>
Volumetria proposta in progetto			14110,00 m <sup>3</sup>
Indice di edificabilità fondiario LOTTO 5c	3	<	1,993 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie coperta massima			3545,000 m <sup>2</sup>
Superficie coperta proposta in progetto			1660,000 m <sup>2</sup>
<b>VOLUMI IN PROGETTO</b>			
	Superficie coperta	Altezza	Volume
Fabbricato G (lotto 1c)	1115,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	9477,50 m <sup>3</sup>
Fabbricato H (lotto 2c)	1950,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	16575,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato I (lotto 3c)	1615,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	13727,50 m <sup>3</sup>
Fabbricato L (lotto 4c)	1760,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	14960,00 m <sup>3</sup>
Fabbricato L (lotto 5c)	1660,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	14110,00 m <sup>3</sup>
Totale volumetria in progetto			68850,00 m <sup>3</sup>
<b>VERIFICA VOLUMETRIA</b>			
		<b>Volume massimo</b>	<b>Volume in progetto</b>
<b>Comparto C</b>		<b>69048,00 m<sup>3</sup>&gt;</b>	<b>68850,00 m<sup>3</sup></b>

## DISPOSIZIONI NORMATIVE COMUNI ALLE ZONE G:

- a) Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che dovrà interessare un ambito di minimo intervento, come individuato in cartografia, oppure una superficie non inferiore a quella stabilita nelle diverse sottozone.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnino:

a1) alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria di rilevante interesse per l'attuazione del piano (per esempio per la viabilità di accesso al comparto dalle strade di servizio e dalle strade comunali, provinciali e statali indicate in cartografia). In questo caso tale superficie viaria viene conteggiata all'interno di quella territoriale relativa alla destinazione d'uso della zona frontaliera.

a2) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'area di intervento (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario)

a3) alla individuazione ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983, comma 2 delle aree da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico.

- b) Nelle zone G i singoli lotti e/o insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio privato di uso pubblico, in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore all'80% di spazi di uso pubblico della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui il 50% destinati a parcheggio

- c) Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati alle attività di servizio.

È vietata l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia e del personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabile.

È consentita altresì l'edificazione di attrezzature e strutture di svago aziendali (campi gioco, sale ritrovo ecc.).

- d) L'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.

Lungo il vecchio tracciato della SS 131 (così come riportato in cartografia), che nel piano svolge la funzione di strada di servizio per le zone all'interno della zonizzazione di piano, è consentito l'accesso diretto ai lotti solo nei casi previsti dal presente piano. Ciò sarà valido anche nel tratto della stessa SS.131 nella quale sono realizzate, complanari all'attuale tracciato, le strade di servizio.

- e) Gli edifici per uffici di supporto alle attività principali devono essere preferibilmente realizzati sul fronte del lotto prospiciente l'accesso principale. Per i locali da adibire ad abitazione del custode e/o del personale tecnico è consentita una superficie lorda di pavimento non superiore a mq.120.

- f) Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali.



L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt.2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza.

g) Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt.10,00.

h) Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti.

Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o a parcheggio dovranno essere sistemate a verde e giardino.

i) Per le iniziative commerciali aventi finalità ai sensi del D.lgs 114/98 e della delibera Giunta Regionale 55/108, si fa puntuale riferimento all'articolo 14 delle presenti N.di A.

Data 21/03/2016

IL TECNICO

Dott. Ing Sergio Mostallino