

STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE & CONSULENZA  
ING. PIERGIUSEPPE SECHI  
VIA GARIBALDI N° 59 - 09170 ORISTANO - TEL/FAX 0783 303968  
EMAIL: ST.PROGETTAZIONECONSULENZA@GMAIL.COM  
PEC:PIERGIUSEPPE.SECHI@INGPEC.EU

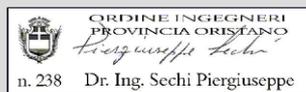


## COMUNE DI ORISTANO

Progettista

Ing. Piergiuseppe Sechi

Timbro e Firma



Committente

SIMACAR srl  
Indirizzo: Prol. V. Marrocu S.P. N. 70 - Loc. Fenosu  
P. IVA: 01217890951  
Indirizzo mail: amministrazione@simacar.it

Firma del Committente

Progetto

PIANO ATTUATIVO IN ZONA "D2" LOCALITA' FENOSU S.P. N.70

Oggetto Tavola

RELAZIONE GENERALE

Collaboratore

Geom. Sergio Naitza

Disegnatore

Geom. Davide Pulisci

Elaborato

# All.A int

Codice Documento

Prog. Urb. I int\_2020

Scala di Progetto

Data emissione

Luglio 2020



## 2. PARAMETRI URBANISTICI

Come precedentemente specificato l'area di intervento ricade nella Sottozona D2 **“INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI”**.

L'ART. 40 delle NTA del vigente PUC di Oristano, relativo alla Sottozona D2, afferma:

*Sono classificate zona omogenea D2 le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di deposito e di attrezzature di servizio in generale, nonché di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca ed edifici sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti, in quanto fornitrici di servizi statutarî agli associati. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

*locali di riunione e spettacolo - comprendono cinema, teatri, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, con annessi spazi tecnici e di servizio;*

- *attrezzature culturali e sportive - comprendono sale mostre, esposizioni, centri culturali, con annessi spazi tecnici e di supporto, nonché impianti e attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre, campi da gioco, ecc).*

*L'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione del piano per gli insediamenti produttivi o di un piano di lottizzazione convenzionata esteso ad una superficie non inferiore a due ettari.*

*La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:*

- *superficie fondiaria e strade = max 90%;*

- *spazi pubblici = min 10%;*

*L'edificazione dei singoli lotti deve rispettare i seguenti limiti:*

- *indice di fabbricabilità fondiario = 4,00 mc/mq con lottizzazione convenzionata o piano per insediamenti produttivi;*

- *rapporto di copertura = 3/5;*

- *altezza massima = m 10,00, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;*

- *distanze:*

- *m 5,00 dal confine e dal filo stradale;*

- *m 10,00 tra pareti di edifici antistanti.*

- *le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di m 0,60;*

- *oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva;*

*Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.*

*Sono fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti.*

\*\*\*\*\*

Allo stato attuale l'unico interessato a proporre un piano di lottizzazione convenzionata al Comune di Oristano risulta essere la Ditta SIMACAR srl., proprietaria del lotto distinto al Catasto al Fg. 17 Mappale

n.410 sub1 e 464, infatti si è provveduto a far pervenire ai proprietari dei lotti su elencati una “Richiesta di partecipazione alla redazione del progetto di un Piano di Lottizzazione convenzionata”, a tutt’oggi, trascorsi oltre 90 gg. da tale richiesta, nessuno dei proprietari si è reso disponibile a partecipare, all’uopo si allegano le richieste di adesione inviate ai vicini proprietari dei lotti dell'intero comparto D2 con le relative ricevute di ritorno (all. n.1).

Non riuscendo a raggiungere un’estensione minima di due ettari, così come previsto dall’art. 40, in quanto l’area di proprietà della committente SIMACAR srl. risulta pari a 2.425 mq.; si rende necessario proporre un progetto di **“Lottizzazione Convenzionata in deroga”** comprendente il solo lotto distinto al catasto al Fg. 17 Mappale n. 410, sub 1 e 464, di proprietà della committente, inoltre in considerazione della particolarità della zona in oggetto, che allo stato attuale risulta di fatto lottizzata e compromessa dal punto di vista edilizio e urbanistico, appare impossibile proporre la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico vigente, e la relativa cessione delle aree, si propone quindi la loro monetizzazione, secondo le **“LINEE GUIDA per la monetizzazione delle aree standard”** approvate dal Comune di Oristano nel marzo 2011, e gli standard di zona più sopra riportati.

#### **Art.1 OGGETTO**

*Il presente documento, redatto ai sensi dell’art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, individua i criteri, disciplina le modalità operative e definisce i valori parametrici per la organica attuazione del procedimento del monetizzazione degli standard urbanistici, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all’asservimento ad uso pubblico.*

*Inoltre le presenti Linee guida fissano gli importi da corrispondere all’Amministrazione Comunale nei casi previsti dall’art. 8 comma 8 della L.R. n. 1/2011 (Legge finanziaria 2011), che introduce l’art. 5 bis della L.R. n. 4/2009 così come segue:*

*“8. Dopo il comma 5 dell’articolo 8 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), è aggiunto il seguente comma:*

*“5 bis. Gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui al l’articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni; per gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6, nell’ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio sia inferiore a 20 metri quadri, il consiglio comunale può, con propria deliberazione, individuare i casi o le parti del territorio nei quali, a causa dell’impossibilità a reperire gli spazi per parcheggi, l’intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi. I relativi introiti sono finalizzati alla realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio.”*

*La monetizzazione è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro*

sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del PUC deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (D.A. 22 dicembre 1983 2266/U).

## **Art.2 AMMISSIBILITÀ DELLA MONETIZZAZIONE**

La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

Fermo restando il principio che **PRIORITARIAMENTE** l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno tendenzialmente procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servizi, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico. La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di

*edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.*

*Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:*

- a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 4/2009 (cd. Piano Casa);*
- b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.6 DA 2266/U/83 ).*

*Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni pro forma che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.*

*Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A" Centro Storico, ovvero nelle zone "B" di completamento residenziale, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti ineditificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.*

*Il caso di cui alla lettera b), ai sensi dell'art.14 delle NTA del PUC, si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, ad esempio nelle zone C2\_c, o di riqualificazione urbana C2\_ru, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la aree, è ammissibile di corrispondere un controvalore monetario nella misura stabilita all'art. 5 del presente Regolamento.*

*La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C3 e C3.f, salvo specifica deroga da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.*

*La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee C3g solo ed esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona C, l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi della partizione/sottozona G.*

*In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza (e comunque per importi della monetizzazione superiori a € 100.000,00), è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore Urbanistica, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.*

*In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data*

*facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente del Settore Urbanistica, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.*

### **Art.3 IL PROCEDIMENTO**

*La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del Piano di lottizzazione, L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposito atto dirigenziale, che coinciderà con il rilascio della Concessione edilizia nei casi di cui alla lett. a) dell'art. 2 e con una apposita determinazione nei casi di cui alla lett. b).*

*La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.*

### **Art.4 DINIEGO**

*L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del Piano Attuativo, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.*

### **Art.5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO**

*Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato secondo i seguenti criteri, per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) dell'art. 2:*

- *Mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 4/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al **40%** (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;*
- *Mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.6 DA 2266/U/83): il corrispettivo è fissato nella misura pari al **60%** (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area **NON URBANIZZATA** avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;*
- *Qualora la mancata cessione sia riferita ad aree S4 (parcheggi) la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il **100%** (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere. In sede di prima applicazione tale importo viene quantificato in **€ 40,00***

(quaranta/00) al mq e sarà da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.

#### **Art.6 MODALITÀ DI VERSAMENTO**

*I corrispettivi di monetizzazione devono essere versati al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio ovvero contestualmente alla stipula della convenzione di lottizzazione.*

*In alternativa al versamento in unica soluzione è ammesso il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione.*

#### **Art.7 DESTINAZIONE PROVENTI**

*Nel rispetto delle finalità di cui all'art.1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.*

#### **Art.8 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE DERIVANTI DALLA MONETIZZAZIONE**

*Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.*

*In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependances, garages, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.*

#### **Art.9 TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CASISTICA**

*Nei casi di cui alla lettera b) dell'art.2, si riassume nella tabella successiva la casistica degli interventi monetizzabili e non monetizzabili in funzione della zona urbanistica omogenea.*

<b>ZONA</b>	<b>SOGGETTO PROPONENTE</b>	<b>AMMISSIBILITÀ MONETIZZAZIONE</b>
A, B, B*, B*.f, B*erp	Privato, Ufficio Tecnico	Ammissibile
C2c, C2ru, D2, D2*, F, G	Privato, Ufficio Tecnico	Ammissibile nelle condizioni e modalità definite rispettivamente dagli artt. 2 e 5 delle Linee Guida
C3, C3.f	/	Non Ammissibile
C3g	Privato, Ufficio Tecnico	Ammissibile solo previa compensazione con i servizi della partizione/sottozona G e nelle condizioni e modalità definite rispettivamente dagli artt.2 e 5 delle Linee Guida

**Art.10 ENTRATA IN VIGORE E AGGIORNAMENTI**

In sede di prima applicazione, nelle more della definizione da parte del Consiglio Comunale dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI, per le finalità di cui alla lett. a) dell'art. 2 del presente Documento, si utilizzano i seguenti valori di riferimento:

<b>Zona urbanistica</b>	<b>Importo da versare (€/mq)</b>
<i>A - centro storico Oristano</i>	<i>140</i>
<i>B - centro abitato</i>	<i>140</i>
<i>B - Torregrande</i>	<i>200</i>
<i>B - frazioni</i>	<i>80</i>
<i>C - frazioni</i>	<i>80</i>
<i>D2* - centro abitato</i>	<i>90</i>

**3. Calcolo standard e monetizzazione:**

LOTTO : Fg. 17 mapp. 410 sub 1, 464

PROPRIETA': SIMACAR srl.

SUPERFICIE: 2.425,00 mq.

**PARAMETRI EDILIZI ZONA "D2"**

INDICE FABBRICABILITA':	If=	4	mc/mq
RAPPORTO DI COPERTURA:		3/5	
ALTEZZA MASSIMA:		10,00	ml
DISTANZE DAI CONFINI:		5,00	ml
DISTANZE TRA EDIFICI:		10,00	ml
VOLUME RESIDENZIALE:		300,00	mc

**SUPERFICI CEDIBILI AD USO PUBBLICO**

SUPERFICE LOTTO :		2.425,00	mq
SPAZI PUBBLICI MIN 10% SUPERFICE LOTTO :	10%	242,50	mq

**POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO**

SUPERFICIE AL NETTO DELLE CESSIONI :	2.425,00	-	242,50	mq	=	2.182,50	mc
VOLUME EDIFICABILE :	2.182,50	mq	x	4 mc/mq	=	8.730,00	mq
SUPERFICIE EDIFICABILE :	2.182,50	mq	x	3/5	=	1.309,50	

**EDIFICAZIONE ATTUALE DEL LOTTO**

VOLUME EDIFICATO:	489,64	mc
SUPERFICIE COPERTA :	204,14	mq

**EDIFICAZIONE IN PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA TOTALE IN PROGETTO:	600,74	mq
VOLUME FABBRICATO ARTIGIANALE IN PROGETTO:	2.000,66	mc
VOLUME UFFICI ATTIVITÀ ARTIGIANALE IN PROGETTO:	116,70	mc
VOLUME RESIDENZA CUSTODE IN PROGETTO:	299,00	mc
VOLUME TOTALE ARTIGIANALE IN PROGETTO:	2416.36 mc	< 8730.00mc

CALCOLO MONETIZZAZIONE SUPERFICI CEDIBILI AD USO PUBBLICO
---

MONETIZZAZIONE SUPERFICI CEDIBILI AD USO PUBBLICO
---

SUPERFICIE CEDIBILE AD USO PUBBLICO :	242,50 mq
VALORE IMU ZONA "D2" (non urbanizzata)	30,00 €/mq
MONETIZZAZIONE:      242,50      X      € 30,00      X      60%	4.365,00 €

MONETIZZAZIONE SUPERFICI CEDIBILI A PARCHEGGI
---

SUPERFICIE CEDIBILE AD USO PUBBLICO :	242,50 mq
SUPERFICIE CEDIBILE AD USO PARCHEGGIO :	50%      121,25 mq
MONETIZZAZIONE:      121,25      X      € 40,00      X      100%	4.850,00 €

MONETIZZAZIONE TOTALE STANDARD URBANISTICI:	<b>9.215,00 €</b>
---	-------------------

#### 4. Destinazione d'uso

Il carattere dell'intervento è permanente e fisso, in quanto si tratta di realizzare opere di urbanizzazione, anche se limitate al solo lotto interessato, per l'ampliamento dell'attuale struttura esistente. L'intervento prevede al piano terra una parte dell'edificio destinata ad ampliamento dell'officina di autoriparazioni, ed la nuova edificazione sempre ad attività artigianale, al piano primo: un appartamento destinato alla residenza del custode con una volumetria pari a 299,70 mc inferiore ai 300 mc, superficie massima della residenza del custode così come consentito dall'art. 40 delle NTA, infine dei locali destinati agli uffici dell'attività artigianale. Così come riportato nella seguente tabella e *negli Elaborati Grafici alla TAV. 3 int.*

#### INDICI DEL LOTTO

<b>Superficie coperta Attuale</b>	=	<b>204.14 mq</b>
<b>Superficie coperta in Progetto</b>	=	<b>396.70 mq</b>
<b>Superficie coperta Totale</b>	=	<b>600.74 mq &lt; 1318.21 mq</b>
<b>Volume Fabbricato Attuale</b>	=	<b>489.64 mc</b>
<b>Volume Fabbricato Artigianale in Progetto</b>	=	<b>1511.02mc</b>
<b>Volume Uffici Attività Artigianale in Progetto</b>	=	<b>116.70 mc</b>
<b>Volume Residenza Custode in Progetto</b>	=	<b>299.00 mc &lt; 300.00 mc</b>
<b>Volume Artigianale Totale</b>	=	<b>2416.36 mc &lt; 8730.00 mc</b>

## 5. Calcolo superficie parcheggi privati interni al lotto

Si è provveduto al calcolo delle superficie da destinare a parcheggi privati interni al lotto , in base all'art.2 2^ comma della L. Tognoli N. 122/1989, che ha introdotto l'art. 41 sexies della L. Urbanistica 1150/42. Nel lotto in oggetto risulta esistente un fabbricato ad uso artigianale di cui si prevede l'ampliamento. Ed inoltre la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, comprendente al piano terra un locale da destinarsi ad attività artigianale, al piano primo degli uffici al servizio dell'attività artigianale ed un appartamento quale residenza del custode con una cubatura inferiore ai 300,00 mc. Per cui si prevede la seguente superficie da destinarsi a parcheggi privati inerenti l'attività artigianale.

Superficie a Parcheggi = 1mq. ogni 10 mc. di costruzione; (L. N° 122/1989 - Tognoli)

VOLUME TOTALE FABBRICATO IN PROGETTO:		2.416,36	mc
SUPERFICIE AD USO PARCHEGGI :	(1mq x 2.416,36 mc./10):	242,00	mq
SUPERFICIE TOTALE PARCHEGGI IN PROGETTO: (118,00+85,00+37,00):		245,00	mq
<i>di cui:</i>			

- AREA PARCHEGGI 1 = 118,00 Mq realizzata su pavimentazione drenante a verde con permeabilità 100%;
- AREA PARCHEGGI 2 = 85,00 Mq realizzata su piazzale in cls non drenate;
- AREA PARCHEGGI DISABILI = 37,00 Mq realizzata su pavimentazione drenante a verde con permeabilità 100%;

*(Il tutto come meglio descritto negli Elaborati Grafici alla TAV. 4 int.)*

## 6. Approvvigionamento idrico

La zona non risulta allacciata alla rete di distribuzione idrica comunale, *(la zona non risulta servita)* attualmente l'approvvigionamento idrico avviene da fonte autonoma tramite un pozzo privato regolarmente autorizzato, al momento del rilascio della Concessione Edilizia N. 197/88 con cui è stato edificato il fabbricato attuale; a seguito autorizzazione Regione Sardegna Prot. 3001/U del 04/08/1988, da cui si evince anche l'esatta ubicazione sia del pozzo che della fossa biologica (Allegati 2/3).

Lo stato di fatto, non modificato dagli scriventi, è stato asseverato anche dal CTU del Tribunale di Oristano, Ing. Aru, a seguito di consulenza tecnica d'Ufficio del Tribunale di Oristano, essendo stato l'immobile in oggetto acquistato in Asta Giudiziaria. (Allegato 4).

Inoltre, nonostante le acque del pozzo non siano destinate ad uso alimentare, si è provveduto alle analisi biologiche delle acque, e si sta provvedendo all'installazione di un potabilizzatore per uso domestico.

**Si prevede, stante l'assenza della rete idrica comunale, anche in futuro di continuare ad approvvigionarsi dal pozzo esistente.**

## 7. Smaltimento acque meteoriche

Le acque sono previste recapitate in prossimità dello stesso recapito precedente, costituito dal canale di bonifica esistente.

### 7.1 Accumulo delle acque da compensare

E stata prevista una trincea di accumulo drenante entro la proprietà, ad una distanza di 10,20 mt dal canale di bonifica.

La trincea è prevista con le seguenti dimensioni:

Lunghezza 23 m, profonda 1,3 m (profondità utile 1 m, franco 30 cm), larga 0,60 m. Sono previsti nella trincea tre pozzetti da 80x80x80 cm interni, di cui uno di ispezione.

Il volume utilizzabile risulta pari a circa 13,80 mc. La trincea è prevista riempita con pietrame 56/90.

Il volume disponibile risulta il 30% circa del volume utilizzabile, ovvero almeno 4000 litri.

**Il volume complessivo richiesto per la compensazione risulta 3800 litri < 4000 litri.**

### 7.2 Modalità della compensazione

Le acque da compensare provenienti dalle coperture, provviste di gronde, circa 1520 litri, sono previste recapitate in pozzetti di tipo prefabbricato senza fondo da 80x80x80 cm ognuno, poggiati su circa 50 cm di pietrame pezzatura 56/90, al fine di raggiungere lo strato maggiormente drenante ubicato a quota 1,2 m dal piano campagna. Il pietrame è previsto separato dai pozzettoni mediante geo-tessuto da 300 g/mq. I pozzetti sono in comunicazione con la trincea di accumulo .

Le acque da compensare provenienti dalle aree rivestite, circa 1110 litri, sono previste recapitate nei pozzetti della trincea di accumulo drenante).

Le acque precipitate nel piazzale di ingresso dell'officina, di superficie pari a 465 mq sono previste essere convogliato in un sistema di prima pioggia. Il volume da compensare risulta pari a 1175 litri.

L'area interessata dalla prima pioggia risulta pari a 465 mq. Il volume associato ai primi 5 mm di pioggia risulta pari a 465 mq x 5 mm, circa 2400 litri. Tale volume è previsto essere trattato in conformità alle specifiche di cui alla DGR 69/25.

Il volume di prima pioggia è previsto essere utilizzato anche come capacità di compensazione del solo piazzale officina. La raccolta dell'acqua proveniente dal piazzale officina è prevista avvenire mediante apposite griglie. L'acqua raccolta nella vasca di prima pioggia, verrà quindi inviata, secondo le tempistiche previste dalla DGR 69/25, ad una unità di disabbigliamento e disoleazione e quindi inviata al dreno di dispersione tra 48 e 72 ore dal termine della precipitazione, in accordo con

l'articolo 24 comma 3 della DGR 69/25.

## **8. Smaltimento acque reflue**

**8.1 Reflui industriali** (riportate all'art. 74 (comma 1, lett. h) del Testo Unico Ambiente) rappresentati da "qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od impianti in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni", queste attualmente risultano convogliate in una cisterna a tenuta stagna di volume pari a circa 13,00 mc, da cui vengono prelevate, tramite autospurgo, e conferite ad idoneo impianto di depurazione e smaltimento, **si prevede anche in futuro di provvedere allo smaltimento con lo stesso procedimento.**

**8.2 Reflui domestici** (riportate all'art. 74 (comma 1, lett. g) del Testo Unico Ambiente) sono tutte quelle acque "provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche" relative ai servizi igienici degli uffici e della abitazione del custode, queste verranno convogliate in una cisterna a tenuta stagna di volume pari a circa 13,00 mc, da cui verranno prelevate, tramite autospurgo, e conferite ad idoneo impianto di depurazione e smaltimento, **si prevede anche in futuro di provvedere allo smaltimento con lo stesso procedimento.**

## **8.3 Allacci rete elettrica e telefonica.**

Risultano presenti, allo stato attuale, e già autorizzati al momento del rilascio della Concessione Edilizia N. 197/88 con cui è stato edificato il fabbricato attuale, ed agibilità Suape relativa alla pratica num.MCCSVN70H06G113Z-02092019-1838.80817.

## **9. Legge 13/89 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"**

La progettazione delle opere in oggetto prevede il totale rispetto della normativa di riferimento: Legge 09.01.1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

## 10. Elenco elaborati di progetto

- All. A int Relazione Generale\_int
- All. D int Relazione Compatibilità Geologica e Geotecnica\_int
- All. E int Relazione Invarianza Idraulica\_int
- Tav. 3int Piano Attuativo Definitivo
- Tav. 4int Tipologia Edilizia e Parcheggi
- Tav. 5int Invarianza Idraulica e Scarichi

Si allegano alla presente:

- All. 1) Copia Comunicazioni Richiesta di partecipazione alla redazione del progetto di un “Piano di Lottizzazione convenzionata in zona D2” e relative ricevute di ritorno, di tutti i proprietari dei lotti presenti nella zona D2.
- All. 2) Copia Concessione Edilizia N. 197/88, e relativa Relazione Tecnica.
- All. 3) Copia autorizzazione Regione Sardegna Prot. 3001/U del 04/08/1988.
- All. 4) Copia asseverazione CTU.
- All. 5) Copia Bonifico Diritti di segreteria dovuti ai sensi della delibera della G.C. n. 88 del 08/06/2020 pari a € 850,00.

Oristano 27/07/2020

**Il Progettista**

**Dott. Ing Piergiuseppe Sechi**

