

CONSORZIO PUBBLICO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

Zona Industriale Loc. Cala Saccia - 07026 OLBIA (tel. 0789/597125 - fax 0789/597126 - E-Mail diravori@fiscalnet.it)

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO EE. LL. FINANZE ED URBANISTICA

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE

~~DEL DIRETTORE GENERALE~~

N. *88/A* DEL 18 MAR 2004

Cagliari, li *18/3/2004*
IL FUNZIONARIO *[Signature]*

PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI
BUDDUSO' - ALA' DEI SARDI

DELIBERA DI ADOZIONE DELL' ASSEMBLEA GENERALE n. 5 del 31/07/2002

ELABORATO - **A** RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu
Ing. Giovanni Maurelli
Ing. Marcello Sechi
Geom. Bastianino Mariano
Geom. Oscar Cannas
Geom. Fabrizio Palitta
Geom. Marco Sanna
Ing. Giovanni Mura
Geol. Maurizio Calderaro

Progettista incaricata
Collaboratore
Collaboratore
Collaboratore
Collaboratore
Collaboratore
Collaboratore
Consulenza generale
Consulenza geologica



[Signature]

IL PRESIDENTE
Francesco Sanciu

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Aldo Carta

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Antonio F. Catgiu



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI BUDDUSO'-ALA' DEI SARDI

Il progetto urbanistico attuativo dell'agglomerato industriale di Buddusò – Ala dei Sardi individua un nuovo comparto industriale nella più generale organizzazione territoriale del CPSIO, un nuovo comparto industriale aggiuntivo ed integrato rispetto ai due agglomerati attuali di Olbia e di Monti, in provincia di Sassari: la superficie complessiva del comparto è di **mq. 400.000**, totalmente ricompresi nel territorio amministrativo del Comune di Buddusò (SS). Gli elaborati che costituiscono il progetto sono i seguenti:

ALLEGATI

- ALL. A RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALL. B RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- ALL. C RELAZIONE IDROGEOLOGICA
- ALL. D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ALL. E ANALISI DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

ELABORATI GRAFICI

- | | | |
|------------|---|----------------|
| - TAV. 1.0 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE E TRASPORTISTICO | SCALA 1/50.000 |
| - TAV. 1.1 | INQUADRAMENTO TERRITRIALE AREA DI RIFERIMENTO | SCALA 1/25.000 |
| - TAV. 1.2 | LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'INTERVENTO | SCALA 1/10.000 |
| - TAV. 2.0 | CARTA GEOLOGICA | SCALA 1/10.000 |
| - TAV. 2.1 | CARTA MORFOLOGICA | SCALA 1/10.000 |
| - TAV. 2.2 | CARTA IDROGEOLOGICA | SCALA 1/10.000 |
| - TAV. 2.3 | CARTA DELLE PENALITA' AI FNI EDIFICATORI | SCALA 1/10.000 |
| - TAV. 3.0 | PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE | SCALA 1/5000 |
| - TAV. 4.0 | ZONIZZAZIONE | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 4.1 | PLANOVOLUMETRICO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.0 | PLANIMETRIA VIABILITA' IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.1 | PLANIMETRIA RETE FOGNARIA IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.2 | PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.3 | PLANIMETRIA RETE IDRICA POTABILE IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.4 | PLANIMETRIA RETE IDRICA INDUSTRIALE IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.5 | PLANIMETRIA RETE ELETTRICA B.T. IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.6 | PLANIMETRIA RETE ELETTRICA M.T. IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.7 | PLANIMETRIA RETE TELEFONICA IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 5.8 | PLANIMETRIA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE IN PROGETTO | SCALA 1/2000 |
| - TAV. 6.0 | PARTICOLARI COSTRUTTIVI VIABILITA':
SEZIONI STRADALI TIPO | SCALA 1/50 |
| - TAV. 6.1 | PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE FOGNARIA:
POZZETTO DI ISPEZIONE RETE FOGNARIA | SCALA 1/25 |
| - TAV. 6.2 | PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE FOGNARIA:
ALLACCIO FOGNARIO | SCALA 1/25 |

- TAV. 6.3	PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE ACQUE BIANCHE: POZZETTO DI RACCOLTA ACQUE BIANCHE	SCALA 1/25
- TAV. 6.4	PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE IDRICA: POZZETTI RETE IDRICA	SCALA 1/25
- TAV. 6.5	PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE IDRICA: PREDISPOSIZIONE ALLACCIO IDRICO	SCALA 1/10
- TAV. 6.6	PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE ELETTRICA: POZZETTI DI ISPEZIONE RETE ELETTRICA	SCALA 1/25
- TAV. 6.7	PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE TELEFONICA: POZZETTI DI ISPEZIONE RETE TELEFONICA	SCALA 1/25
- TAV. 6.8	PARTICOLARI COSTRUTTIVI PUBBLICA ILLUMINAZIONE: POZZETTO DI DERIVAZIONE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	SCALA 1/20
- TAV. 6.9	PARTICOLARI COSTRUTTIVI PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLINTO DI FONDAZIONE PALO PUBBLICA ILLUMINAZIONE	SCALA 1/20
- TAV. 6.10	PARTICOLARI COSTRUTTIVI PUBBLICA ILLUMINAZIONE: ARMATURA PUBBLICA ILLUMINAZIONE	SCALA 1/20
- TAV. 6.11	PARTICOLARI COSTRUTTIVI PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PALO PUBBLICA ILLUMINAZIONE	SCALA 1/20
- TAV. 6.12	PARTICOLARI COSTRUTTIVI: MODALITA' DI POSA CONDOTTE E CAVIDOTTI	SCALA 1/20
- TAV. 6.13	PARTICOLARI COSTRUTTIVI: SEZIONE AGGLOMERATO INDUSTRIALE	SCALA 1/250
- TAV. 6.14	PARTICOLARI COSTRUTTIVI: SEZIONE TIPO SISTEMAZIONE CANALE RIO MANNU	SCALA 1/50
- TAV. 7.0	PLANIMETRIA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE DEGLI ESPROPRI	SCALA 1/2000

1 Il quadro territoriale di riferimento

Il progetto urbanistico attuativo del nuovo agglomerato industriale di Buddusò – Ala dei Sardi rappresenta una articolazione dell'attuale sistema di aree attrezzate e servizi programmati dal CPSIO. Nella situazione attuale il CPSIO risulta organizzato secondo due distinti agglomerati industriali:

- l'agglomerato di Olbia, avente una superficie complessiva di **mq. 7.753.900**;
- l'agglomerato di Monti, avente una superficie complessiva di **mq. 530.500**.

L'attività del CPSIO è stata finora principalmente svolta con riferimento all'agglomerato di Olbia che ha avuto negli anni una progressiva urbanizzazione sia di tipo primario che secondario, soprattutto in relazione al sistema delle attrezzature portuali legate alla presenza del porto industriale di Cala Saccaia. L'agglomerato di Olbia risulta in una fase avanzata di saturazione insediativa e progressivamente orientato verso un utilizzo pienamente compatibile sia con la situazione ambientale e paesaggistica che caratterizza l'agglomerato nel suo complesso, che in relazione alla diretta contiguità del comparto industriale con l'area urbana di Olbia.

Negli ultimi anni l'agglomerato di Olbia è stato radicalmente ridefinito dal punto di vista funzionale, in rapporto con l'originaria impostazione: l'obiettivo è quello di rafforzare la competitività dell'area attrezzata di Olbia nel più generale sistema regionale delle aree attrezzate, sempre più caratterizzato da un eccesso di offerta di insediabilità industriale rispetto alla domanda relativa. Questa situazione del quadro regionale impone una costante ottimizzazione e verifica delle opportunità di insediamento industriale programmate dal CPSIO, adeguando in modo costante l'offerta insediativa alle esigenze localizzative degli imprenditori e valorizzando in modo adeguato i fattori di localizzazione propri dell'agglomerato, sia sul versante della qualità ambientale che in relazione al sistema infrastrutturale (con particolare riferimento al porto industriale).

La sostanziale contiguità dell'agglomerato industriale di Olbia con le strutture residenziali e con i servizi di livello urbano ha inoltre imposto un ulteriore elemento di verifica della compatibilità insediativa di tipo industriale, in relazione alle esigenze poste dall'espansione urbana di Olbia e dalla sua articolazione di funzioni e servizi.

Le linee di indirizzo assunte dal Consorzio con riferimento all'agglomerato industriale di Olbia possono essere così riassunte, nel quadro di una costante e generale concertazione attivata fra il CPSIO ed il Comune di Olbia:

- il comparto industriale di Olbia rappresenta un'area di particolare pregio dal punto di vista ambientale e paesaggistico, in considerazione della sua posizione rispetto all'area individuata dal Golfo di Olbia, al territorio extra urbano destinato a funzioni turistiche, al sistema insediativo urbano;
- l'agglomerato industriale attuale, pur avendo al suo interno ulteriori possibilità di insediamento di nuove iniziative produttive, presenta una fase di saturazione individuabile in uno scenario temporale di breve – medio periodo (5-7 anni), entro il quale si realizzerà la completa saturazione dell'area, con la conseguente esigenza di programmare all'esterno dell'attuale agglomerato le nuove opportunità insediative industriali nel medio lungo periodo;
- l'assetto territoriale e la struttura paesaggistico – ambientale delle aree immediatamente adiacenti l'attuale agglomerato non consentono di ipotizzare un ampliamento dell'agglomerato in continuità con l'area oggi esistente: risulta pertanto necessario programmare una nuova fase del sistema insediativo del CPSIO con la individuazione di nuove aree ed agglomerati industriali, la cui operatività e funzionalità risultino coordinate ed integrate con la situazione attuale, in modo da evitare una situazione che potrebbe vedere il sistema urbano – territoriale di Olbia ed il CPSIO in difficoltà rispetto al mercato regionale e nazionale delle aree attrezzate, sia

per la localizzazione di nuove attività produttive e per servizi che per lo spostamento di quelli esistenti.

La programmazione di una nuova fase del sistema insediativo industriale del CPSIO viene indirizzata secondo due distinti obiettivi:

- un nuovo comparto industriale a diretto contatto con il sistema urbano di Olbia e coerente con il quadro delle infrastrutture territoriali esistenti e programmate (in particolare nel campo dei trasporti), secondo le previsioni e indicazioni che verranno definite nel nuovo Piano Urbanistico Comunale di Olbia, attualmente in fase di elaborazione;
- un nuovo sistema territoriale di agglomerati industriali, integrativo e complementare rispetto al quadro insediativo gravitante sulla città di Olbia, orientato a soddisfare specifiche opportunità di sviluppo presenti nel più generale ambito della Gallura.

La strategia del CPSIO punta pertanto a costruire un “sistema insediativo industriale della Gallura”, secondo le sollecitazioni e richieste in più occasioni avanzate dalle organizzazioni delle imprese e dal mondo della produzione: la presenza in Gallura di alcune specifiche filiere produttive (in particolare con riferimento al granito, al sughero e all’agro alimentare) consiglia inoltre di “specializzare” i poli del sistema territoriale così definito, rafforzando con questa scelta la più generale competitività del sistema insediativo complessivo.

Sulla base di questi elementi di strategia territoriale, il CPSIO ha attivato un percorso di interlocuzione amministrativa con i Comuni e con le imprese della Gallura, puntando alla individuazione di due nuovi agglomerati industriali: a nord, in Comune di Arzachena, con riferimento alle specifiche esigenze nel campo dell’artigianato e dei servizi, a sud, in Comune di Buddusò, con riferimento al tema produttivo prevalentemente legato al granito e la media impresa. L’interlocuzione amministrativa messa in atto non ha finora consentito di raggiungere una intesa operativa con il Comune di Arzachena e, pertanto, il disegno di riorganizzazione territoriale delle aree industriali di competenza consortile viene, nella fase attuale, ampliato con riferimento all’agglomerato di Buddusò – Ala dei Sardi.

2. Il quadro programmatico di riferimento

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del CPSIO n. 29 del 21.05.2001 è stata attivata la procedura di realizzazione di un sistema territoriale di aree attrezzate, individuando nel Comune di Buddusò uno dei “poli” del suddetto sistema. Successivamente, in data 27.06.2001, tale decisione è stata confermata dall’Assemblea Generale Consortile, che ha indicato la scelta del polo di Buddusò all’interno di una più generale strategia di azioni e servizi di medio periodo, sia sul versante delle infrastrutture che su quello della promozione e del marketing.

La localizzazione dell’agglomerato di Buddusò – Ala dei Sardi è stata definita attraverso un percorso di collaborazione amministrativa con il Comune di Buddusò, che ha in un primo momento deciso di aderire alla proposta del CPSIO di individuazione in Buddusò di un polo industriale del CPSIO stesso (Delibera del Consiglio Comunale di Buddusò n. 31 del 6.08.2001) e, successivamente (Delibera del C.C. n. 6 del 18.01.2002), ha approvato il proprio Piano Urbanistico Comunale, contenente al proprio interno la specifica localizzazione del nuovo agglomerato e la relativa normativa di attuazione urbanistica. L’area individuata dall’Amministrazione Comunale di Buddusò ha una superficie complessiva pari a mq 508.618. Il presente Piano prevede la pianificazione attuativa, come detto, di una superficie di circa mq 400.000 dimensionata in funzione delle domande di insediamento pervenute come di seguito illustrato.

Il CPSIO in sinergia con i Comuni di Buddusò e Ala dei Sardi hanno attivato una preliminare consultazione con il sistema imprenditoriale locale, finalizzata alla verifica e individuazione dei soggetti privati imprenditoriali interessati ad una localizzazione all’interno del nuovo agglomerato

industriale: in risposta ad un bando comunale, 69 imprese di Buddusò hanno presentato manifestazioni di interesse nel settore industriale, artigianale e dei servizi, con una richiesta di aree attrezzate per un totale di mq. 306.000, per un investimento complessivo stimato in circa 20.000.000 di Euro. La segnalazione degli investimenti potenzialmente realizzabili nel comparto ha consentito di individuare la dimensione dei lotti attrezzati, funzionale alle esigenze degli imprenditori, ed ha individuato in circa 425 nuovi addetti la ricaduta occupazionale legata al generale investimento privato nel nuovo comparto.

Nella successiva tabella vengono riportati gli elementi identificativi contenuti nelle richieste di assegnazione dei lotti da parte dei privati.

RICHIESTA ASSEGNAZIONI LOTTI (BUDDUSO)								
Tipologia investimento	numero richieste	investimento previsto	superficie lotto		Superficie coperta		occupazione prevista	
							n. impiegati	n. operai
Artigianale	24	€ 7 565 384,48	mq	75500	mq	23450	27	111
Industriale	13	€ 9 063 818,58	mq	115000	mq	39000	27	136
Misto commerciale	32	€ 3 899 249,59	mq	115500	mq	52850	24	100
	69	€ 20 528 452,64	mq	306000	mq	115300	78	347

RICHIESTA ASSEGNAZIONI LOTTI (ALA DEI SARDI)								
Tipologia investimento	numero richieste	investimento previsto	superficie lotto		Superficie coperta		occupazione prevista	
							n. impiegati	n. operai
Artigianale	10	€ 1 704 307,77	mq	39100	mq	11100	13	45
Misto commerciale	7	€ 1 962 536,22	mq	16600	mq	4800	10	22
	17	€ 3 666 843,98	mq	55700	mq	15900	23	67

RICHIESTA ASSEGNAZIONI LOTTI (BUDDUSO'- ALA DEI SARDI)								
Tipologia investimento	numero richieste	investimento previsto	superficie lotto		Superficie coperta		occupazione prevista	
							n. impiegati	n. operai
Artigianale	34	€ 9 269 692,24	mq	114600	mq	34550	40	156
Industriale	13	€ 9 063 818,58		115000	mq	39000	27	136
Misto commerciale	39	€ 5 861 785,80	mq	132100	mq	57650	34	122
	86	€ 24 195 296,63	mq	361700	mq	131200	101	414

L'area interessata dal nuovo agglomerato industriale di Buddusò – Alà dei Sardi è posta a circa 1.5 chilometri dalla periferia nord del centro urbano di Buddusò, lungo l'itinerario stradale Buddusò – Alà dei Sardi costituito dalla S.S. 389, ad una distanza di circa 65 Km. dall'attuale agglomerato industriale di Olbia. Il territorio a cui il nuovo agglomerato industriale fa riferimento è quello di Buddusò – Alà dei Sardi, ma ad esso possono riferirsi anche ambiti urbani ulteriori, soprattutto in relazione al nuovo scenario territoriale che si configura con il completamento della viabilità di livello regionale Iscra (S.S. 129 Macomer – Nuoro) – Bono – Buddusò – Alà dei Sardi – Padru – S.S. 131 DCN (Nuoro – Olbia).

La realizzazione della suddetta arteria stradale realizzerà un ulteriore itinerario stradale di livello regionale nella direttrice nord – sud, verso il polo di Olbia, alternativo rispetto agli attuali itinerari basati sulla S.S. 131 e sulla S.S. 131 DCN: la nuova area industriale di Buddusò-Alà dei Sardi risulta posizionata in modo laterale rispetto al nuovo asse stradale, con rafforzamento della sua capacità di attrazione insediativa legata ad un forte livello di accessibilità territoriale e, in particolare, direttamente collegata al polo industriale di Olbia con una viabilità di tipo “veloce”, che consentirà tempi di raccordo fra le due aree industriali nell'ordine dei 30 – 40 minuti.

La realizzazione della nuova area industriale prefigura infine, in modo compiuto, il sistema funzionale delle opportunità insediative di competenza del CPSIO, costituito da agglomerati diversi, con forte livello di relazione trasportistica e accessibilità reciproche, capaci di fornire un'offerta articolata e differenziata di opportunità di insediamento a imprese dei diversi settori, con realizzazione di agglomerati “specializzati”, in relazione a particolari tipologie d'impresa e filiere produttive.

3. Il progetto urbanistico

Come già evidenziato, il nuovo agglomerato industriale di Buddusò – Alà dei Sardi è stato previsto nel PUC di Buddusò, all'interno del cui territorio amministrativo è totalmente posizionato il comparto. Il comparto in questione è attraversato dall'attuale tracciato della S.S. 389 nel tratto fra Buddusò ed Alà dei Sardi ed è direttamente contiguo con la nuova viabilità di livello regionale in fase di programmazione nel tratto Buddusò – Alà dei Sardi, dalla quale è previsto l'accesso tramite uno svincolo a livelli sfalsati, proposto nell'intersezione fra la nuova viabilità e l'attuale S.S.389.

Relativamente all'area oggetto di intervento il PUC di Buddusò prevede le seguenti prescrizioni urbanistiche:

1) ZONE D: ZONA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE (ESISTENTI)

a) DESTINAZIONE:

Nuovi o ampliamenti di insediamenti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilabili con annessa casa per il custode;

b) ATTUAZIONE:

Concessione diretta;

c) DENSITA' EDILIZIA:

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0.70$ mq/Ha;

d) PARCHEGGI:

All'interno del lotto dovranno essere destinati almeno il 15% delle aree a parcheggi, esclusa la viabilità;

e) DISTANZE:

Le distanze dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m. 5, le distanze fra edifici non dovranno essere inferiore a m. 10;

f) ALTEZZA:

Altezza massima m. 9.50;

Nelle zone D di fatto esistenti e nelle quali è stata utilizzata la volumetria ammissibile è consentito, con concessione diretta, un incremento della volumetria in ragione del 30% della volumetria edificabile. In questa quota può essere prevista anche la casa del custode nel caso in cui ne sia sprovvista.

2) ZONE D: ZONA PER GLI INSEDIAMENTI (P.I.P.)

g) DESTINAZIONE:

Insedimenti produttivi, artigianali, commerciali o ad essi assimilabili con annessa casa per il custode;;

h) ATTUAZIONE:

Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) ex legge 865/71, nel comparto individuata nella tavola di zonizzazione del centro urbano;

i) DENSITA' EDILIZIA:

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0.50$ mq/Ha;

j) RAPPORTO DI COPERTURA:

Indice di copertura max. 60%;

k) STANDARD:

Il piano dovrà riservare superfici da destinare a spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi (esclusa la sede viaria) in misura non inferiore al 30% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a m 10 di larghezza;

l) DISTANZE:

Le distanze dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m. 5, le distanze fra edifici non dovranno essere inferiore a m. 10;

m) ALTEZZA:

Altezza massima m. 9.50;

L'area individuata si trova in regione *Bidolzu*, ha una superficie di complessivi mq. 508.618 di cui mq 400.000 oggetto di pianificazione, ed è posta in una zona complessivamente pianeggiante, particolarmente adatta (dal punto di vista morfologico e della struttura geologica) per la localizzazione di impianti e attrezzature produttive: la distanza rispetto al centro urbano di Buddusò (circa 1,5 Km.) indica un livello elevato di coerenza rispetto al più vicino centro urbano, con riferimento sia ai problemi di compatibilità fra le attrezzature produttive programmate e le attività residenziali di Buddusò, che alla diretta e agevole gravitazione fra l'area stessa e il paese.

Il progetto urbanistico elaborato ha caratteristiche tecniche proprie di un Piano Attuativo ed è stato sviluppato sulla base di una preliminare verifica di compatibilità amministrativa e geologico – ambientale e con diretto riferimento alle tipologie di impresa che hanno avanzato istanza di localizzazione. Ciò ha consentito di predisporre un progetto urbanistico direttamente orientato verso le esigenze delle attività produttive che vi si insedieranno, con riferimento alla dimensione dei lotti e degli standard urbanistico – edilizi relativi e in rapporto a una più generale organizzazione funzionale dell'agglomerato.

La proposta urbanistica è basata preliminarmente sui seguenti elementi di riferimento, specifici dell'area interessata:

- il tracciato della nuova viabilità regionale (tipo IV CNR) nel tratto Buddusò sud – Alà dei Sardi, comprendente anche lo svincolo a livelli sfalsati di intersezione con il tracciato attuale della S.S. 389 e con l'accesso nord al centro urbano di Buddusò;
- il tracciato attuale della S.S. 389 nel tratto Buddusò – Alà dei Sardi, che attraversa il comparto industriale nella direttrice sud – nord, dividendo lo stesso comparto in due porzioni territoriali, di cui si propone la deviazione locale secondo un tracciato di variante sul versante est;

- il percorso del Rio Mannu che lambisce il comparto e per il quale si prevede la realizzazione di una regimazione idraulica dell'alveo e di realizzazione di un parco – area verde lungo entrambi i lati dell'alveo stesso;
- la presenza all'interno del comparto di alcune attività produttive, realizzate sulla base di regolari concessioni edilizie, che vengono ricomprese in modo coerente all'interno della più generale ipotesi di sistemazione urbanistica dell'intero comparto.

Il sistema viario proposto assegna alla parte del tracciato della S.S. 389 compresa all'interno del comparto la funzione di "asse primario consortile", con la realizzazione di due svincoli complanari di tipo circolare, sui quali viene attestato il tracciato in variante esterna della S.S. 389: questa soluzione consente di separare la viabilità di attraversamento territoriale da quella di più diretto servizio alle attività produttive e, nel contempo, di utilizzare pienamente l'infrastruttura stradale esistente, che rappresenta pertanto un preliminare livello di infrastrutturazione del comparto industriale e che rende il comparto stesso immediatamente fruibile ai fini della programmazione degli insediamenti.

La viabilità secondaria prevista è direttamente finalizzata alla realizzazione di lotti produttivi delle dimensioni richieste dalle imprese private e, inoltre, a garantire un elevato livello di servizio stradale ai lotti, riducendo i punti di intersezione della suddetta viabilità secondaria con la viabilità primaria consortile. La viabilità di servizio risulta inoltre coerente con le attività produttive già insediate all'interno del comparto. I parcheggi pubblici esterni ai lotti produttivi sono stati previsti in modo continuo sulla viabilità di servizio.

I due svincoli circolari complanari previsti sul tracciato attuale della S.S. 389 hanno la funzione di canalizzare e separare il traffico destinato alla funzione produttiva e a quella territoriale di attraversamento e, inoltre, di individuare (anche attraverso l'utilizzo di elementi di arredo) dei "segni" identificativi dell'insediamento, secondo un disegno urbanistico di immediata percettibilità, che assegna all'asse primario consortile centrale la funzione di percorso principale di servizio dell'intero agglomerato.

I sub comparti definiti nel progetto di zonizzazione sono così articolati:

- **D1:** aree per la piccola e media industria, artigianato, terziario e commerciale;
- **D/G:** aree per attività produttive nel settore dei servizi;
- **G:** aree di interesse generale per impianti tecnologici;
- **S:** aree di verde pubblico e di protezione paesaggistica.

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI SUPERFICIE FONDIARIA

DESTINAZIONI	PREVISIONI DI PIANO (mq)	PERCENTUALE (%)
Superficie totale zone (D)	202 753	79,86%
Superficie totale zone (D/G)	39 211	15,44%
Superficie totale zone (G)	11 929	4,70%
Superficie fondiaria complessiva	253 893	100,00%

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI SUPERFICIE TERRITORIALE

DESTINAZIONI	PREVISIONI DI PIANO (mq)	PERCENTUALE (%)
Superficie fondiaria totale (zone D1-D/G-G1-G2)	253 893	63,47%
Superficie per verde pubblico (S)	74 562	18,64%
Superficie per viabilità e parcheggi	56 925	14,23%
Superficie di pertinenza corpi idrici	14 620	3,66%
Superficie territoriale complessiva	400 000	100,00%

La previsione dei lotti destinati alle attività produttive e ai servizi è stata definita puntando a realizzare lotti con dimensioni compatibili con quelli indicati nelle manifestazioni di interesse insediativo già avanzate dai privati.

Con riferimento alla destinazione più direttamente produttiva (zona D1) sono stati individuati n. 51 lotti per complessivi mq. 202.753, aventi dimensioni unitarie molto variabili, comprese fra valori minimi di circa mq. 1300 e valori massimi superiori a mq. 10.000. Il rapporto massimo di copertura indicato è del 50%, l'altezza massima degli edifici è di m. 11.00 e la volumetria massima costruibile viene individuata come potenzialità insediativa massima teorica, derivante dalla utilizzazione del massimo rapporto di copertura e dell'altezza massima degli edifici.

I comparti destinati alle funzioni produttive nel settore dei servizi (classificati come D/G) sono tre, la cui utilizzazione è subordinata alla predisposizione del planovolumetrico di comparto.

E' inoltre previsto uno specifico sub – comparto G1 destinato ad attrezzature tecnologiche generali, a servizio dell'intero agglomerato.

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI DI PIANO

DESTINAZIONI	PREVISIONI DI PIANO (mq)	PERCENTUALE (%)
Superficie territoriale complessiva	400 000	100,00%
Superficie per attività produttive:D1	202 753	50,69%
Superficie per attività produttive nel settore dei servizi: D/G1-D/G2-D/G3	39 211	9,80%
Superficie per attrezzature di interesse generale: G1-G2	11 929	2,98%
Superficie per verde pubblico e protezione paesaggistica: S	74 562	18,64%
Superficie di pertinenza corpi idrici	14 620	3,66%
Superficie per viabilità e fasce di rispetto stradale	56 925	14,23%

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D1

Superficie totale della Zona D1	202.753	mq
Superficie fondiaria minima (Sf)	1500	mq
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D/G1

Superficie totale del Comparto	11.194	mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	2,00	mc/mq
Superficie minima per standard	15%	
Superficie fondiaria massima (Sf)	85%	
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D/G2

Superficie totale del Comparto	9.580	mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	2,00	mc/mq
Superficie minima per standard	15%	
Superficie fondiaria massima (Sf)	85%	
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO D/G3

Superficie totale del Comparto	18.437	mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	2,00	mc/mq
Superficie minima per standard	15%	
Superficie fondiaria massima (Sf)	85%	
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq
Altezza massima degli edifici (H)	11,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Distacco minimo tra fabbricati (Df)	10,00	m
Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf)	8,00	m

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO G1		
Superficie totale del Comparto	11.072	mq
Altezza massima degli edifici (H)	15,00	m
Distanza minima dal confine di lotto (Dc)	5,00	m
Rapporto massimo di copertura (Rc)	0,60	mq/mq

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO G2		
Superficie totale del Comparto	857	mq
Strumento di attuazione: Progetto esecutivo riguardante l'intero comparto		

4. Il sistema delle infrastrutture

Gli elaborati progettuali definiscono in modo puntuale le caratteristiche tecnico- costruttive del sistema delle infrastrutture previste nell'urbanizzazione del comparto industriale, con riferimento a:

- *sistema della viabilità e dei parcheggi;*
- *rete di distribuzione acqua potabile e acqua grezza;*
- *rete fognaria delle acque nere;*
- *rete fognaria delle acque bianche;*
- *rete di illuminazione pubblica e di distribuzione elettrica;*
- *rete telefonica;*
- *sistemazione idraulica del rio Mannu;*

L'Allegato "E" fornisce una prima stima finanziaria dei costi necessari per la realizzazione delle suddette infrastrutture primarie: il costo complessivo previsto è di circa Euro 9.571.000,00, con una incidenza di Euro 23.92 per metro quadrato di superficie dell'agglomerato industriale.

5. L'acquisizione delle aree

L'elaborato n. 7.0 definisce la planimetria catastale delle aree da sottoporre a vincolo di natura espropriativa per la realizzazione del progetto, sono altresì individuate le ditte intestatarie e l'onere finanziario occorrente all'acquisizione delle aree interessate che risulta essere in via presuntiva pari a € 286.508,77 (L. 554.758.340).