

Piano di Lottizzazione Iniziativa privata
ZONA “D14”
Satta - Braina

Approvato definitivamente con delibera di C.C. n°85 del 07.09.1995
Pubblicato sul BURAS n°34 del 07.09.1995

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

La Lottizzazione interessa un terreno di mq. 30.447 ubicato in Comune di Ozieri, loc. "Porcalzos" distinto in Catasto al F° **14**, m.le **74** della Sup. di mq. **10.127**; F° **14**, m.le **73** della Sup. di mq. **10.320**; F° **14**, m.le **84** della Sup. di mq. **10.000**. Il tutto è posto in fregio alla S.S. 597 Sassari-Olbia.

Gli stralci funzionali interessano però soltanto il m.le **74** della Sup. di mq. **10.127** e il m.le **84** della Sup. di mq. **10.000**. I due comparti su cui si attueranno gli stralci funzionali iniziali sono però separati da una porzione di terreno di un privato che non ha aderito alla Lottizzazione, pertanto si è redatto un Piano di Lottizzazione su di un comparto allargato con la procedura prevista dalla vigente normativa. Tutti gli atti relativi sono allegati alla presente relazione. Il P. di L. prevede 5 lotti da edificare con strutture a destinazione preminente artigianale e commerciale.

È importante evidenziare che il terreno è praticamente pianeggiante non presentando né rilievi né scoscendimenti, come risulta dall'allegato Tav. 3.

Dal punto di vista geotecnico si tratta di terreni alluvionali con scheletro sabbioso che, al di sotto del piano arativo, si presentano compatti e omogenei e non creano problemi di stabilità e salubrità in rapporto agli edifici e alle infrastrutture previste.

ELEMENTI PLANIVOLUMETRICI.

Superfici:	
Superficie territoriale	Mq. 30.447
Viabilità	Mq. 2.935
Servizi	Mq. 3.312
Superficie fondiaria	Mq. 24.200

SUPERFICI COPERTE:	
Lotto n. 1	Mq. 4.600
Lotto n.2	Mq. 1.890
Lotto n. 3	Mq. 1.986
Lotto n. 4	Mq. 1.615
Lotto n. 5	Mq. 666
SUP. COPERTA TOTALE	Mq. 10.757

VOLUMI:	
Lotto n. 1 (7.940 X 3)	MC. 23.820
Lotto n.2 (4.370 X 3)	MC. 13.110
Lotto n. 3 (3.734 X 3)	MC. 11.202
Lotto n. 4 (3.023 X 3)	MC. 9.069
Lotto n. 5	MC. 4.000
VOLUME TOTALE	MC. 61.201

AREE PER PARCHEGGIO:	
Lotto n. 1	MQ. 2.500
Lotto n.2	MQ. 1.500
Lotto n. 3	MQ. 1.500
Lotto n. 4	MQ. 1500
Lotto n. 5	MQ. 1.000
TOTALE AREE PARCHEGGIO	MQ. 8.000

NORME DI ATTUAZIONE

La superficie coperta dei fabbricati commerciali o produttivi è intesa come massimo ingombro della macchia edificatoria, ma non è vincolante per la forma e le dimensioni della futura struttura, che potranno essere adeguate alle esigenze del momento progettuale. I volumi massimi realizzabili sono previsti nella tabella planivolumetrica allegata. L'altezza massima è di mt. 10; i distacchi debbono essere di mt. 30 dalla proprietà A.N.A.S e di mt. 5 dal ciglio strade interne e dai confini dei lotti e dei terreni adiacenti, e mt. 10 tra i fabbricati.

Sono ammesse le costruzioni sul confine e l'eventuale accorpamento delle macchie edificatorie. Le tipologie risultano dai disegni allegati.

Anche se non indicato nei grafici, ogni macchia edificatoria può essere frazionata, nel rispetto delle distanze, in porzioni corrispondenti al minimo della superficie prevista dal piano commerciale per ogni tipo di attività da insediare rispondente alle prescrizioni di zona.

In caso di insediamento di attività moleste quali rumori, odori, esalazioni, vibrazioni, etc., oppure pericolose per incendi, scoppi etc., potrà essere consentito solamente nei fabbricati posti ad una distanza di mt. 15 dai confini e di mt. 20 dai fabbricati; in questo caso restano escluse le costruzioni in aderenza.

Nei lotti n. 1 e n. 5 potranno essere realizzate tettoie o pensiline per carico e scarico merci, protezione impianti distribuzione carburanti, impianti tecnologici all'aperto quali lavaggio, serbatoi, vasche, depositi, come pure altri impianti connessi alle esigenze produttive o tecnologiche delle aziende, sempre nel rispetto della volumetria massima realizzabile e al di fuori della fascia di rispetto stradale, salvo nulla-osta specifico rilasciato dall'A.N.A.S.

In ogni lotto, nell'ambito dell'edificio, può essere realizzato un alloggio di custodia, nel rispetto del limite massimo di mc. 100 per lotto. In ogni singolo lotto dovranno essere rispettate le seguenti superfici minime a parcheggio privato:

- Insediamenti a carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili: 1 mq. per 10 mc. di volume realizzato;
- Insediamenti a carattere commerciale o direzionale: mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Inoltre, negli Insediamenti a carattere commerciale o direzionale dovranno essere garantiti all'interno dei lotti mq. 40 di sazi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie (parco giochi, aree di sosta attrezzata, verde etc...).

In tutti gli insediamenti dovranno essere previste e realizzate adeguate recinzioni, sistemazioni esterne, illuminazione ed abbellimenti.

I fabbricati previsti potranno essere realizzati con strutture tradizionali o prefabbricate. Le finiture esterne, le coperture, l'arredo, e le tinte dovranno essere improntate al massimo decoro. Dovrà essere garantita la cura del verde in ogni insediamento.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

VIABILITÀ:

È previsto uno svincolo con corsia di accelerazione e decelerazione in corrispondenza al Km. 30+ 067 della S.S. 597 Saccargia-Oschiri ed un secondo svincolo a raso, entrambi approvati dall'A.N.A.S.

Le strade di lottizzazione avranno una larghezza complessiva di mt. 9, di cui mt. 7 di carreggiata asfaltata e mt. 2 di marciapiede.

Il lotto n. 5 contiene un piazzale asfaltato per l'esercizio della distribuzione di carburanti, con apertura al pubblico transito ed ampie superfici ad uso pubblico.

APPROVIGIONAMENTO IDRICO:

Verrà garantito da un pozzo artesiano di adeguata profondità che andrà ad alimentare un deposito in c.a. della capacità di circa 120 mc., ubicato nella zona servizi. Al vascone di carico, tramite impianto di pompaggio, saranno collegate le reti idriche e gli impianti che alimentano gli idranti antincendio.

SCARICO ACQUE REFLUE

È previsto un piccolo impianto di depurazione a vasche separate, dimensionato per 150 abitanti. Sarà ubicato all'interno della zona servizi, a distanza maggiore di mt. 10 dal pozzo artesiano. In relazione al tipo di attività da insediare ed alla conseguente esigua quantità di liquami prodotti, l'impianto è senz'altro sovradimensionato. Ma in relazione al potenziale sviluppo della zona a medio e lungo termine è preferibile dotarsi di una struttura primaria da non dover assoggettare a modifiche e ampliamenti.

Il liquame proveniente dalla chiarificazione sarà immesso in una condotta disperdente nel terreno a una profondità di circa cm. 60 e per una lunghezza di mt. 15.

La lunghezza della condotta disperdente è stata determinata in funzione della capacità di assorbimento del terreno; tale condotta sarà realizzata con elementi tubolari di cemento del diametro di cm. 12 e con pendenza dello 0,3% in modo da consentire un deflusso lento e costante lungo il percorso. I giunti dei tubi non saranno sigillati, perché la condotta possa percolare in ogni segmento.

SCARICO ACQUE PIOVANE

Le acque piovane saranno raccolte da apposite caditoie poste a distanza di circa 25-30 mt. lungo le strade di lottizzazione. Da qui le acque incanalate in condotta a tenuta PVC del diametro di mm. 200, defluiranno verso il vicino canale fugatore esistente.

IMPIANTO ENEL

Sarà realizzato in conformità alla normativa vigente, che al momento prevede l'affidamento e la gestione delle forniture da parte dell'ENEL, cui sarà al momento esecutivo sottoposto il progetto di reti ed impianti.

IMPIANTO SIP

Sarà realizzato secondo gli schemi predisposti dal relativo Ufficio Tecnico.

ILLUMINAZIONE STRADALE

Sarà realizzata con pali in fibra sintetica ad alta resistenza dell'altezza fuori terra di circa 7 mt. , posti a distanza di circa 30 mt. lungo il bordo della strada interna e lampade da 250 W. Nello svincolo verranno montate su unico palo n. 3 lampade.

COSTO PRESUNTO DELE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il costo presunto, rilevato dal computo metrico estimativo allegato ammonta a £. 211.830.000 (Euro 109.401,06).

PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

Il piano di lottizzazione sarà realizzato per stralci funzionali non inferiori a 10.000 mq. d'intesa con il Comune di Ozieri. Le opere di urbanizzazione saranno programmate in maniera da essere eseguite contemporaneamente alla costruzione degli edifici.

TABELLA PLANIVOLUMETRICA RIASSUNTIVA

Lotto n°.	Sup. lotto mq.	Sup. coperta mq.	Volumi mc.	Altezza mt.
1	7.940	4.600	23.820	10
2	4.370	1.890	13.110	10
3	3.685	1.986	11.202	10
4	3.023	1.615	9.069	10
5	5.182	666	4.000	10
TOTALI	24.200	10.757	61.201	
VIABILITÀ	2.935			
SERVIZI	3.312			
TOTALI	30.447			

RELAZIONE, NORME DI ATTUAZIONE. INTEGRAZIONI

FINALITÀ E PRESUPPOSTI SOCIO ECONOMICI DELLA LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione in esame costituisce strumento attuativo della zonizzazione "D14" (Insediamenti produttivi) prevista dal vigente P.U.C. di Ozieri, in loc. "Porcalzos", a partire dal quadrivio tra le strade statali n° 132 (Ozieri-Martis) e n° 597 (Sassari-Olbia), su entrambi i lati della strada in direzione di Olbia. Il polo produttivo, di ampiezza limitata è distante dalla ZIR di Chilivani circa 8 Km., è stato individuato dal Comune per assecondare alcune tendenze ed iniziative in atto nella zona di "Porcalzos", legate in qualche maniera alla presenza della direttrice Sassari-Olbia e alla facilità di collegamento con porto e aereoporto. Sulla scelta del Consiglio Comunale ha influito certamente anche la vicinanza dei Comuni di Tula e di Oschiri, comunità con vivace imprenditoria artigiana.

La presente lottizzazione costituisce infatti il primo intervento attuativo di iniziativa privata del comparto "D14" ed utilizza circa tre dei trenta ettari previsti nella zona. Nel caso specifico, tenuto anche conto della frammentazione della proprietà che caratterizza il comparto, l'intervento registra la presenza e la convergenza di due privati proprietari già imprenditori nel campo dell'artigianato e delle attività produttive. Il terzo proprietario, posto tra i due precedenti, ha manifestato disinteresse a lottizzare, per cui in base alle vigenti norme si è provveduto ad uno studio d'insieme che tiene conto anche della sistemazione urbanistica del lotto intercluso e allo studio di due lotti funzionali. Senza di questo, nessuna iniziativa sarebbe stata possibile. Peraltro occorre ancora sottolineare che la scelta di destinazione urbanistica produttiva del comparto proviene a monte della revisione complessiva dello strumento urbanistico Comunale di Ozieri.

Come si vedrà, nel modesto Piano di Lottizzazione di cui trattasi (oltre ai servizi pubblici ed infrastrutture primarie) si ricavano 5 lotti, destinati ad altrettanti piccoli interventi produttivi. Uno dei lotti sarà destinato a sede di un impianto di distribuzione G.P.L. per autotrazione e punto di ristoro e vendita accessori auto con piccola assistenza meccanica. In un secondo tempo, all'interno dell'area, potrà essere allogato anche un impianto distribuzione carburanti per autotrazione, indispensabile data la lunga distanza della nuova viabilità della zona attualmente non coperta da impianti di servizio.

Su un altro lotto verrà trasferita l'attività di realizzazione di infissi, serramenti, scale e lavori in legno di una impresa artigiana consolidata che dà lavoro a una ventina di persone e che attualmente non dispone di strutture idonee. I restanti tre lotti, di dimensioni più contenute, costituiranno la base per impiantare aziende più piccole, magari a conduzione familiare, sempre nel campo dell'artigianato o del commercio a supporto dell'agricoltura della zona, interessata da un radicale intervento di irrigazione.

La lottizzazione è stata improntata a criteri di massima flessibilità, proprio per dar modo di mettere a disposizione degli operatori interessati un minimo di infrastrutture immediatamente utilizzabili per la realizzazione di programmi ed investimenti, stante la notevole carenza nel territorio di aree pronte.

Molte iniziative, infatti, languono proprio a causa dei ritardi con cui vengono lottizzate ed infrastrutturate le aree destinate ad insediamenti produttivi.

CRITERI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE E DISTRIBUZIONE LOTTI E STANDARDS

La morfologia dei luoghi è perfettamente pianeggiante, per cui si è previsto che i fabbricati, in parte di tipologia industriale, abbiano altezze modeste e fronti semplici, distribuendoli in modo alternato e con distacchi tra gli stessi conformi alle norme.

L'area di intervento costituisce un segmento netto della fascia nord della zonizzazione prevista dal piano. La viabilità è stata studiata in modo da consentire la creazione di una strada di servizio laterale alla strada statale in fregio alla quale sono ubicati i comparti. Ciò da vantaggi notevoli in termini di sicurezza e consentirà di ridurre il numero di accessi sulla statale stessa, per i quali comunque l'A.N.A.S. rilascia comunque le autorizzazioni e nulla osta di rito. La scelta potrà rivelarsi molto opportuna quando la statale verrà ammodernata.

Gli standards sono stati ricavati in massima parte sulla fascia anteriore, destinandoli a verde e parcheggi, proprio per ridurre il modesto impatto ambientale dei fabbricati da destinare ad attività produttive. Altri blocchi sono stati intercalati tra i lotti per aumentarne la fruibilità e la vivibilità per gli operatori, oltre che con criteri di equa distribuzione degli spazi di servizio. La dotazione di verde e servizi è comunque esuberante rispetto ai limiti richiesti.

SMALTIMENTO REFLUI

La soluzione adottata, peraltro compatibile con la normativa attuale in materia, consiste nella dotazione di servizi minimi di smaltimento, fermo restando che, se il comparto di zona verrà utilizzato per intero, si dovrà successivamente pensare ad un impianto consortile di dimensioni più ampie.