

## PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### ZONA D5

– ZONA DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI –

## RELAZIONE TECNICA

## INDICE

ASPETTI GENERALI _____	3
LA ZONA D <sub>5</sub> _____	5
CENNI DI ANALISI DEL CONTESTO PRODUTTIVO _____	7
LA PIANIFICAZIONE DELLA ZONA D <sub>5</sub> _____	9
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO: _____	10
DISCIPLINA DEL TERRITORIO _____	12
RETE STRADALE _____	17
RETE IDRICA _____	17
RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE _____	17
RETE FOGNARIA _____	18
RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA _____	18
QUADRO ECONOMICO – OPERE DI URBANIZZAZIONE _____	19
SCHEMA PLANOVOLUMETRICO _____	20

## ASPETTI GENERALI

Il Comune di Oliena (Nu) si è dotato di Piano Urbanistico Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.02.2005, con verifica di coerenza e determinazione del Dirigente Generale del Servizio di Pianificazione Urbanistica n. 576/dg del 19.07.2005 e pubblicato nel BURAS al n. 26 del 02.09.2005.

All'interno dello strumento di cui sopra ha pianificato nell'ambito delle aree da destinare ad insediamenti produttivi – zona D – ai sensi dell'art. 27<sup>1</sup> della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865.

L'area interessata dagli Insediamenti Produttivi si colloca a settentrione dell'abitato, estendendosi verso quella parte di territorio che, anche geograficamente, meglio si presta a soddisfare le possibilità di sviluppo economico della città.

La localizzazione dell'intero comparto risulta funzionale all'insediamento di attività produttive di livello territoriale, che facciano riferimento ad un bacino di utenza più ampio di quello locale.

---

<sup>1</sup> art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865

1. I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati, possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.
2. Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.
3. Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.
4. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.
5. Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.
6. Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. *(periodo così sostituito dall'articolo 49, comma 17, della legge n. 449 del 1997)*. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.
7. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.
8. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Questo aspetto risulta essere particolarmente in linea con tutti quegli scenari promossi già a livello europeo, di messa in rete e di condivisione delle risorse di un territorio.

Si legga in tal senso l'impegno dell'amministrazione comunale all'interno della Pianificazione Strategica Intercomunale<sup>2</sup>, dove Oliena si inserisce al fine di definire una visione condivisa del proprio futuro, del proprio posizionamento competitivo, delle proprie politiche, delle scelte di priorità e dei propri investimenti.

Anche a questo fine è previsto, all'interno del PUC, un potenziamento della viabilità esistente che serve ed attraversa l'intera zona D, al fine di poter garantire collegamenti efficaci con i principali centri vicini e con le principali vie di comunicazione, tra queste la strada provinciale Nuoro – Dorgali, la S.S. n. 131 dcn, la S.S. n. 129 e quindi anche la S.S. n. 125.

Il PUC inoltre prospetta la possibilità di realizzare un collegamento che, passando a monte delle zone D, colleghi direttamente la provinciale per Nuoro con le strade comunali di *Norgheri* e *Sa Trave* – delle quali è previsto un rafforzamento del tracciato a supporto anche delle attività produttive – diversificando in tal modo l'ingresso al centro abitato da quello alla zona D.

Così facendo si ottiene, da un lato, una via di accesso privilegiata per il traffico veicolare pesante e dall'altro si migliorerebbero le condizioni di sicurezza della rete stradale, limitando a quella sola parte della città il traffico pesante che non andrebbe così ad interferire con il traffico dei veicoli leggeri.

---

<sup>2</sup> Il Piano Strategico del Sistema Territoriale del Nuorese (STN), coinvolge la città capoluogo e undici centri – tra i quali Oliena – che si mettono in rete per la costruzione collettiva di una visione condivisa del futuro del territorio: un patto fra amministratori, attori, cittadini e partner diversi per realizzare tale visione attraverso una strategia e una serie conseguente di progetti, variamente interconnessi, giustificati, valutati e condivisi.

Il Sistema Territoriale del Nuorese – così come definito dal Protocollo d'Intesa dei 12 Comuni – costituisce il territorio metropolitano diffuso con la massa critica minima, in cui si gioca il futuro sviluppo dell'Area, pensata come un modello di città agglomerata, una città di città, in cui Nuoro è il momento di integrazione e che riassume il più complessivo territorio.

## LA ZONA D<sub>5</sub>

Il Piano Urbanistico Comunale ha individuato – oltre quelli già definiti dal precedente strumento urbanistico<sup>3</sup> — un ulteriore nuovo comparto da destinare ad attività produttive e commerciali o di servizio.

All'interno di queste aree si è, evidentemente, prevista la localizzazione di quelle attività artigianali-industriali che non risultano compatibili con la residenza e di quelle attività che necessitano di spazi e servizi specifici.

Le zone destinate ad ospitare gli Insediamenti Produttivi sono quindi complessivamente cinque: ovvero rispettivamente le Zone D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub>, D<sub>3</sub> e D<sub>4</sub><sup>4</sup> cui si aggiunge la nuova Zona D<sub>5</sub> introdotta dal P.U.C. recentemente approvato.

La zona D<sub>5</sub> – oggetto della presente pianificazione – risulta collocata in posizione baricentrica rispetto alle attuali zone D, tra le zone D<sub>2</sub> e D<sub>4</sub>, in un area comunque già fortemente condizionata dalla presenza nelle immediate vicinanze di altre attività produttive.

Attestandosi a Nord della zona D<sub>2</sub> – in fase di completamento – risulta delimitata, ad Est, dalla Strada Comunale *Sas Teccas* – che la separa dalla zona D<sub>4</sub> – e, ad Ovest, dalla Strada vicinale *Finicola*.

La buona accessibilità delle aree dall'abitato ha consentito di prevedere un insediamento destinato non solo alle attività produttive comunemente intese, ma anche rivolto a quelle attività specificatamente utili al commercio, ai servizi connessi con le attività produttive, ma anche a sale convegni, auditorium, locali ristoro oltre che al tempo libero.

Sia in virtù dell'articolata rete infrastrutturale – in parte già esistente in parte di nuova progettazione – che la definisce, sia per la sua collocazione territoriale, questa area risulta essere particolarmente strategica rispetto allo sviluppo dell'intero comparto destinato agli insediamenti produttivi, prima, e dell'intero abitato, poi.

Aspettativa di sviluppo che si riconosce nella volontà esplicitata dal P.U.C. di potenziare quelle infrastrutture che consentano alla città di estendersi verso settentrione secondo nuove direttrici che siano tali da meglio connettere la città al suo contesto territoriale.

In particolare ci si riferisce alla previsione di ampliare la Strada Comunale *Sas Teccas*, con la previsione di realizzare una arteria stradale capace di mettere in

---

<sup>3</sup> Il Piano di Fabbricazione

<sup>4</sup> In particolare le zone D<sub>1</sub>, D<sub>2</sub> e D<sub>3</sub> sono state previste in sede di Piano di Fabbricazione, mentre la D<sub>4</sub> è stata approvata con varianti di iniziativa privata rispettivamente nel 2002.

comunicazione l'intera zona industriale con la viabilità di grado superiore, in particolare la S.S. n. 129, ovvero con tutta quella porzione di territorio servito da questa che rappresenta la parte maggiormente dinamica dal punto di vista economico.

In tutta questa prospettiva, la zona D<sub>5</sub> si colloca come una tessera strategica di sviluppo, risultando essere la porta d'accesso all'intera zona industriale lungo la direttrice Nord.

La pianificazione della zona D<sub>5</sub> completa un quadro urbanistico già delineato, riconnettendo le altre zone – in particolare D<sub>2</sub> e D<sub>4</sub> – consentendo, al contempo, di prospettare nuove capacità di sviluppo.

## CENNI DI ANALISI DEL CONTESTO PRODUTTIVO<sup>5</sup>

L'analisi del contesto produttivo alla scala territoriale ha evidenziato come nella nuova Provincia di Nuoro risultano attive circa 16mila imprese, che dal punto di vista della composizione settoriale così si articolano:

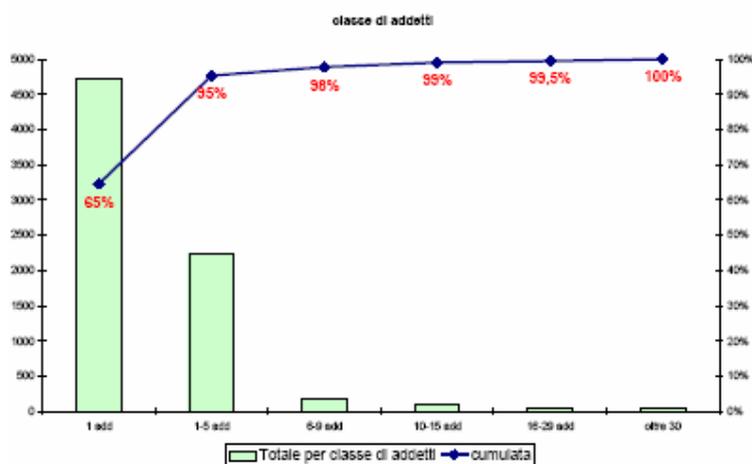
- il 37% opera nel settore agricolo;
- il 34% opera nel commercio;
- l'11% opera nel campo delle costruzioni

Insieme questi 3 settori rappresentano il 72% della base produttiva provinciale;

La struttura dell'offerta, a livello provinciale, conferma, come nella generalità del sistema produttivo locale, la prevalenza di imprese artigiane di piccolissime dimensioni (micro) fatta eccezione per i settori del vino, dell'olio e del formaggio dove la tipicità è garantita anche da aziende di dimensioni maggiori che tuttavia rimangono nell'ambito di definizione di "piccola impresa" (ovvero < 50 addetti).

La dimensione prevalente è quella delle microimprese

- 65% è costituita da un solo addetto
- 95% è costituita da un numero di dipendenti compreso tra 1 e 5.



Dal punto di vista della localizzazione, i dati raccolti evidenziano il peso della città di Nuoro in quasi tutti i settori: tale concentrazione è legata alla dimensione del mercato urbano e, probabilmente, a questo si collega il dato che nell'area

<sup>5</sup> Le informazioni qui riportate sono tratte dal RAPPORTO D'AREA Provincia di Nuoro – versione 27 febbraio 2006 – redatto dall' Assessorato della Programmazione, Bilancio, Credito e Assetto del Territorio - Centro Regionale di Programmazione della Regione Autonoma della Sardegna nell'ambito della Progettazione Integrata.

urbana si trova un tasso più alto di imprese che mostrano dinamismo sia nell'innovazione di processo/prodotto che nella tendenza a creare nuovi sbocchi esterni per i propri prodotti, utilizzando canali distributivi non tradizionali con notevoli effetti sulla composizione del portafoglio clienti.

Tutti i settori produttivi si caratterizzano per la mancanza di forme di integrazione per gli aspetti legati alla produzione, alla trasformazione ed alla commercializzazione.

Anche se le produzioni artigianali non hanno ancora raggiunto elevati livelli di performance economica nel sistema economico regionale, è evidente l'importanza, non solo economica, di questo comparto.

Performance che è confermata dal successo di mercato di alcuni prodotti/produttori e dalla presenza quasi capillare di produttori specializzati: si riscontra in questi settori un approccio molto interessante verso innovazioni di prodotto, senza tuttavia perdere in termini di qualità tradizionale nelle manufatti.

Escludendo la città di Nuoro – il cui peso non permette di “leggere” al meglio la situazione provinciale – si nota come tra le diverse aree della provincia esista una distribuzione numericamente equilibrata e come vengano altresì evidenziate delle forti vocazioni territoriali.

L'area del Nuorese (l'indagine fa riferimento ai comuni rientranti nella C.M. del Nuorese) eccelle, ad esempio, nel settore dolciario e nei prodotti di panetteria, ma ancor più nel tessile, nella pelletteria e nell'oreficeria.

All'interno delle prospettive Strategiche di sviluppo risulta necessario creare un ambiente favorevole agli investimenti, sviluppare la competitività del sistema produttivo locale, promuovere l'utilizzo razionale dell'energia, migliorare la capacità di penetrazione dei prodotti nel mercato e rafforzare le filiere produttive esistenti, sopperire alle criticità della rete viaria, attraverso un adeguamento dei servizi e delle infrastrutture.

## LA PIANIFICAZIONE DELLA ZONA D<sub>5</sub>

La pianificazione in oggetto si propone, all'interno di questo contesto, come un ulteriore tassello capace di dare risposte alle richieste di tutta quella categoria di piccole e medie imprese legate al mondo della produzione artigianale che hanno manifestato, a più riprese, la necessità di dare una nuova dimensione alla propria attività, sia la necessità di indirizzare le future prospettive di sviluppo.

L'assetto proposto alla zona D<sub>5</sub>, consente di predisporre ulteriori ventidue unità destinate all'edificazione di nuovi insediamenti produttivi – che garantiscono una adeguata risposta alle attese delle imprese locali – cui si vanno a sommare altre due unità destinate ad ospitare *servizi* pianificate, oltre che in funzione degli standards urbanistici di legge, anche per contribuire a creare quel sistema di supporto all'attività imprenditoriale.

La dislocazione dei lotti nell'area, la rete viaria, l'articolazione delle reti tecnologiche e la stessa dimensione dei lotti sono state pensate al fine di garantire una quanto più completa fruibilità.

Alla luce di quanto esposto appare evidente anche il ruolo di rappresentanza che si riconosce nell'area: sarà, infatti, possibile realizzare<sup>6</sup> un Centro Direzionale all'interno del quale dare compimento a tutta una serie di iniziative capaci di rilanciare l'intero comparto economico-industriale.

Esempio di ciò si riconosce nella volontà di costituire un Centro all'interno del quale trovi posto: lo sportello unico per le imprese, attrezzature socioculturali, un "Office" per informazioni turistiche e unità introduttiva per le culture materiali locali, un "Work shopping" dei prodotti locali, attrezzature sanitarie e pronto soccorso, servizi d'interesse pubblico, uno sportello bancario e/o postale, un punto ristoro e quant'altro sia riconosciuto utile allo sviluppo del tessuto economico locale.

---

<sup>6</sup> All'interno dell'area distinta come L<sub>6</sub> nelle Tavole Grafiche a corredo.

## ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO:

Costituiscono parte integrante dell'atto pianificatorio in oggetto i seguenti elaborati:

### STATO ATTUALE:

- TAV. n. 1 – Cartografia di Inquadramento, scala 1:5.000/1:1.000;
- TAV. n. 2 – Stralcio Zonizzazione Piano Urbanistico Comunale, scala 1:2.000;
- TAV. n. 3 – Stralcio cartografia catastale, scala 1:1.000;

### PROGETTO:

- TAV. n. 4 – Zonizzazione di Piano, scala 1:500;
- TAV. n. 5 – Schema di lottizzazione, scala 1:500;
- TAV. n. 6 – Schema planovolumetrico, scala 1:500;
- TAV. n. 7 – Viabilità di Piano, scala 1:500/1:50;
- TAV. n. 8 – Schema Reti idrica, fognaria, smaltimento delle acque meteoriche e dell'illuminazione pubblica, scala 1:500;
- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Preventivo sommario di spesa;
- Piano particellare di esproprio;

Gli elaborati di cui sopra disciplinano le *prescrizioni urbanistiche* gli *indirizzi di progettazione*, ovvero fissano quelle indicazioni urbanistico-edilizie di carattere edificatorio che devono essere considerate in sede di redazione di progetto che abbia per oggetto la realizzazione di un qualsivoglia manufatto all'interno della zona D<sub>5</sub> del P.U.C.

In particolare quanto progettato dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme, adeguandosi alle prescrizioni di cui agli standards in vigore, in considerazione, in particolare, della destinazione d'uso, delle caratteristiche tipologiche e dimensionali.

I contenuti prescrittivi e gli indirizzi di progettazione sono più esplicitamente definiti nelle elaborazioni grafiche allegate, e riguardano sinteticamente i seguenti aspetti:

- l'ubicazione delle superfici fondiarie destinate alle attività produttive;
- l'ubicazione delle aree da destinare a servizi pubblici d'interesse locale;
- la sistemazione delle aree di marginatura in rapporto all'ambiente circostante ed alla viabilità esistente;
- l'ubicazione della viabilità di Piano e la dotazione di aree per servizi;
- le prescrizioni sulle caratteristiche dimensionali degli edifici;
- le prescrizioni sulle tipologie edilizie ammesse;

## DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Complessivamente nella zona D<sub>5</sub> si distinguono:

- *Aree destinate ad insediamenti produttivi (Le)*: superfici destinate all'edificazione;
- *Aree destinate a Verde pubblico*, suddivise in due tipologie:
  - Spazi per il Verde elementare (VE);
  - Spazi per il Verde attrezzato e naturale (VN);
- *Aree destinate ad attrezzature* suddivise nelle seguenti tipologie:
  - Superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria<sup>7</sup>;
  - Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria<sup>8</sup>;

L'area oggetto della presente pianificazione è stata planimetricamente ripartita in tre ambiti distinti, questo a motivo del fatto che risulta essere opportuno riuscire ad accorpate le attività per tipologia, per ambito di intervento, modalità produttive e specificità: in particolare si è fatto riferimento alla possibilità di insediare nell'area imprese del settore edilizio, manifatturiero, agro-alimentare.

In tal modo si risponde all'esigenza di poter eventualmente accorpate servizi condivisi da più operatori razionalizzandone la stessa dislocazione, si citano a titolo di esempio le reti tecnologiche tipiche di una data attività produttiva.

La dimensione dei lotti è stata calibrata in funzione sia degli standards urbanistici dettati dal PUC che della tipologia standard delle imprese che operano nel territorio: è stata prevista una gamma dimensione che si attesta intorno ai 1.000 mq – non arrivando mai ad essere inferiore a questo dato – con un massimo di 1.800 mq.

Anche al fine di offrire agli operatori una possibilità di dimensionare opportunamente il loro intervento si è prevista la possibilità di poter accorpate due lotti o più U.M.I. contigue in ragione di particolari necessità edificatorie e/o di utilizzazione.

---

<sup>7</sup> Comprende le aree destinate alle seguenti opere: a) strade a servizio degli insediamenti, b) percorsi pedonali, c) spazi di sosta e parcheggio pubblico, d) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione, nonché degli impianti generali per il trattamento degli scarichi liquidi e gassosi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

<sup>8</sup> Comprende le aree destinate alle seguenti opere: a) attrezzature amministrative e commerciali, ricreativi, servizi di ristoro, servizi consortili, associativi e di formazione professionale, e in generale, posti al servizio degli impianti produttivi.

Lo strumento pianificatorio sovraordinato, individua per questa zona le prescrizioni di cui all'art. 31<sup>o</sup> delle Norme Tecniche di Attuazione, e fissa in 1,5 mc/mq l'Indice di Fabbricabilità territoriale massimo.

---

<sup>o</sup> **Art. 31 - Zona D5** (zona di espansione per attività produttive e commerciali)

E' l'area di espansione proposta dal PUC situata tra la zona D<sub>2</sub> e la D<sub>4</sub>, in un comparto che costituisce un elemento di continuità a chiusura del nucleo delle aree produttive.

L'insediamento di attività produttive artigianali, industriali o commerciali è subordinato alla formazione di un Piano Attuativo, che potrà essere:

- Piano degli Insediamento Produttivo ex art.27 Legge 22 ottobre 1971 N°865;
- Piano di Lottizzazione pubblico o privato.

Il Piano dovrà interessare l'intera area ma può essere attuato per stralci funzionali, così come indicato nelle norme generali di riferimento.

**Parametri urbanistici**

- superficie territoriale mq 43.400
- *superfici minima per servizi e verde* mq 4.340

**Art. 31.1 – Norme operative**

**a) parametri edilizi e tipologici**

- **Indice di utilizzazione:** (rappresentato dal rapporto tra l'area di calpestio lorda costruita, anche su diversi piani, e l'area del lotto,) non dovrà superare il valore di 0,60.
- **Rapporto di copertura:** Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40 mq/mq;
- **Altezza massima:** L'altezza massima è di 8,00 m; sono consentite maggiori altezze per edifici con particolari esigenze o per strutture necessarie per lo svolgimento delle attività produttive.
- **Superficie minima del lotto:** La superficie minima del lotto è stabilita in mq. 1.000. E' consentito l'abbinamento tra uno o più lotti.
- **Distacchi dai confini:** Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori all'altezza massima del fabbricato e in ogni caso non inferiori a m 6,00. Il distacco dal ciglio stradale non deve essere inferiore a m 10,00. E' obbligatorio il rispetto del D.M. 1 Aprile 1968, n° 1.404.
- **Viabilità:** la viabilità interna deve essere costituita da strade principali con una larghezza utile minima di m 8,00 e da strade secondarie con una larghezza utile di m 6,00, entrambe al netto di marciapiedi e parcheggi.
- **Parcheggi:** Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione
- **Attività Commerciali:** negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

A fronte di questi standards e dell'assetto proposto, risulta definito un Indice di Fabbricabilità Fondiario pari a 2 mc/mq; nel complesso è fissata la configurazione illustrata nella tabella n. 1 di seguito riportata.

---

*b) destinazioni d'uso previste e compatibili*

- *artigianato di servizio*
- *artigianato produttivo*
- *attività industriali*
- *abitazioni per la custodia*
- *attività commerciali al dettaglio*
- *attività commerciali complementari*
- *pubblici esercizi*
- *attività commerciali all'ingrosso*
- *attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani*
- *attrezzature culturali*
- *parcheggi attrezzati di uso pubblico*
- *distributori di carburante*
- *uffici e sedi direzionali pubbliche o private*
- *servizi per l'industria la ricerca, il terziario specializzato*

COMUNE DI OLIENTA - PROVINCIA DI NUORO PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ZONA D <sub>5</sub>		
Superficie totale	mq	44.289,33
Totale superficie destinata all'edificazione	mq	27.781,18
Totale Superficie destinata a servizi, di cui:	mq	5.471,57
Superficie lotti destinati a servizi	mq	4.401,21
Superficie destinata a parcheggi	mq	724,34
Superfici destinate a reti	mq	346,02
Superficie destinata a Viabilità prevista dal P.U.C.	mq	804,56
Superficie destinata alla viabilità di piano	mq	6.317,45
Superficie destinata a marciapiedi	mq	1.041,57
Superficie destinata a fascia di rispetto della viabilità esistente	mq	4.756,31
Indice di Fabbricabilità Territoriale	mc/mq	1,50
Indice di Fabbricabilità Fondiario	mc/mq	2,00
Cubatura Edificabile	mc	64.364,78

Tabella 1

Nello specifico risultano i singoli lotti risultano così definiti:

TABELLA RIASSUNTIVA CONFIGURAZIONE LOTTI			
	<i>Cod. Lotto</i>	<i>Superficie lotto</i>	<i>Cubatura Edificabile</i>
Lotto Edificabile	L1	mq 1.413,66	mc 2.827,32
Lotto Edificabile	L2	mq 1.820,28	mc 3.640,56
Lotto Edificabile	L3	mq 1.205,78	mc 2.411,56
Lotto Edificabile	L4	mq 1.308,70	mc 2.617,40
Lotto Edificabile	L5	mq 1.341,12	mc 2.682,24
Lotto destinato a Servizi	L6	mq 3.520,29	mc 7.040,58
Lotto Edificabile	L7	mq 1.564,28	mc 3.128,56
Lotto Edificabile	L8	mq 1.110,04	mc 2.220,08
Lotto Edificabile	L9	mq 1.118,06	mc 2.236,12
Lotto Edificabile	L10	mq 1.656,05	mc 3.312,10
Lotto Edificabile	L11	mq 1.341,32	mc 2.682,64
Lotto Edificabile	L12	mq 1.174,45	mc 2.348,90
Lotto Edificabile	L13	mq 1.239,64	mc 2.479,28
Lotto Edificabile	L14	mq 1.152,53	mc 2.305,06
Lotto Edificabile	L15	mq 1.022,15	mc 2.044,30
Lotto Edificabile	L16	mq 1.116,16	mc 2.232,32
Lotto Edificabile	L17	mq 1.221,90	mc 2.443,80
Lotto Edificabile	L18	mq 1.081,94	mc 2.163,88
Lotto Edificabile	L19	mq 1.348,67	mc 2.697,34
Lotto Edificabile	L20	mq 1.081,68	mc 2.163,36
Lotto Edificabile	L21	mq 1.295,70	mc 2.591,40
Lotto Edificabile	L22	mq 1.153,16	mc 2.306,32
Lotto Edificabile	L23	mq 1.013,91	mc 2.027,82
Lotto destinato a Servizi	L24	mq 880,92	mc 1.761,84

Tabella 2

## RETE STRADALE

La configurazione urbanistica proposta è tale da definire una superficie destinata alla viabilità di piano pari a 6.317,45 mq.

In rispetto a quanto previsto all'interno delle norme del PUC si è prevista una sede stradale di ampiezza pari a 4 m per ciascuna carreggiata cui si va ad aggiungere una fascia destinata a marciapiede – di ampiezza pari ad 1 m – su entrambi i lati stradali.

Riguardo lo schema planimetrico si rimanda alla relativa tavola grafica<sup>10</sup> nella quale viene illustrata anche una sezione stradale tipo.

Lungo la viabilità di piano sono poi stati dislocati i parcheggi in numero di 78 in rispetto degli standards urbanistici vigenti.

## RETE IDRICA

La tipologia di rete idrica adottata è quella cosiddetta a maglie: la scelta progettuale è stata dettata dalla ampia versatilità e duttilità che questo tipo di distribuzione permette di ottenere.

Dopo un tratto di collegamento, necessario per l'allaccio alla rete idrica esistente, la distribuzione è realizzata da un impianto realizzato con due maglie: questo sistema permetterà di garantire l'erogazione anche in caso di interruzione del servizio in un qualsiasi punto della rete.

Il tracciato di progetto della rete si sviluppa lungo la viabilità di piano e per un breve tratto lungo la Strada Comunale *Sas Teccas* che costeggia a Est l'area oggetto della pianificazione.

Gli allacci alle singole utenze si collegano direttamente al tratto di condotta antistante il lotto servito, sono inoltre previsti 23 pozzetti d'ispezione in modo tale da poter effettuare gli interventi di manutenzione, sfiato e scarico della rete.

## RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

La complessa orografia dell'area ha inevitabilmente indirizzato le scelte progettuali riguardanti la rete di smaltimento delle acque meteoriche.

In fase di pianificazione si è preferito assecondare il più possibile la morfologia del terreno ed i compluvi naturali evitando in questo modo di realizzare onerosi impianti di sollevamento.

---

<sup>10</sup> TAV. n. 7 – Viabilità di Piano

Il criterio seguito per la scelta del tracciato è stato quello di seguire, ove possibile, la viabilità di piano in modo da non creare discontinuità nella disposizione dei lotti.

L'unico tratto in cui non si è potuto seguire questa logica è quel tratto di rete in cui, assecondando un compluvio idrografico, si è creato un corridoio di servizio interposto tra i confini dei lotti<sup>11</sup>.

Detto tratto risulta necessario al fine di raccogliere e convogliare l'analogo rete di smaltimento relativamente alla zona D<sub>2</sub> già urbanizzata.

Lungo il tracciato stradale sono state distribuite 26 caditoie, così da convogliare l'acqua nel collettore principale, il quale è infine collegato direttamente al depuratore cittadino situato più a valle.

Inoltre si prevede la realizzazione di 22 pozzetti necessari per la pulizia e la manutenzione della rete.

## **RETE FOGNARIA**

Fatto salvo quanto già evidenziato nel descrivere la rete di smaltimento delle acque meteoriche riguardo l'orografia dell'area, anche per la rete fognaria l'unico tratto in cui non si è potuto seguire la viabilità di piano è quel tratto di rete in cui, assecondando un compluvio idrografico, si è creato un corridoio di servizio interposto tra i confini dei lotti.

La rete così come progettata si completa con la realizzazione di 16 pozzetti di ispezione, permettendo di raccogliere gli scarichi derivanti dalle 24 utenze previste, convogliando i reflui al depuratore cittadino.

## **RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

La rete di illuminazione pubblica è realizzata mediante l'utilizzo di pali dell'altezza pari a 9 metri disposti su un solo lato della strada.

Valutando la lunghezza delle strade e la necessità di ridurre la distanza dei pali, per dare maggiore visibilità in prossimità degli incroci si è stimato l'utilizzo di 32 punti luce a cui corrisponde un relativo pozzetto di derivazione della rete principale.

La rete di alimentazione dei pali seguirà il tracciato stradale e si allaccerà alla più vicina cabina elettrica.

---

<sup>11</sup> A meglio chiarire la condizione descritta si vedano le tavole grafiche di piano

QUADRO ECONOMICO – OPERE DI URBANIZZAZIONE

COMUNE DI OLIEA - PROVINCIA DI NUORO PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ZONA D5		
A1	IMPORTO DELLE OPERE <sup>12</sup>	□ 1.037.681,00
A2	Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza	□ 25.942,00
<b>A</b>	<b>Sommano</b>	<b>□ 1.063.623,00</b>
	Somme a disposizione della stazione appaltante	
B1	Allacciamenti pubblici servizi	□ 15.000,00
B2	Rilievi e frazionamenti	□ 25.000,00
<b>B</b>	<b>Sommano</b>	<b>□ 40.000,00</b>
C1	Incentivo art. 92 D. L. 12 aprile 2006, n. 163	□ 21.272,46
C2	Accantonamenti per Accordi Bonari art.12 Reg.	□ 31.908,69
C3	Imprevisti	□ 21.272,46
C4	Acquisizione aree o immobili	□ 414.000,00
<b>C</b>	<b>Sommano</b>	<b>□ 488.453,61</b>
D1	Spese tecniche relative a progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione dei lavori, contabilità compresa iva	□ 185.000,00
D2	Spese per collaudo tecnico amministrativo e statico	□ 6.000,00
D3	Spese per pubblicità	□ 4.500,00
<b>D</b>	<b>Sommano</b>	<b>□ 195.500,00</b>
E1	IVA sui Lavori (10% di A)	□ 106.362,30
<b>E</b>	<b>Sommano</b>	<b>□ 106.362,30</b>
	<b>TOTALE</b> <b>(A+B+C+D+E)</b>	<b>□ 1.893.938,00</b>

<sup>12</sup> Gli importi riportati in tabella fanno riferimento al Preventivo Sommario di Spesa di cui all'art. 2.11 delle N.T.A.

## SCHEMA PLANOVOLUMETRICO