

LOTTIZZAZIONE LATTE ARBOREA - PANETTO

RELAZIONE TECNICA

Premessa:

L'area oggetto dell'intervento, si trova nel territorio del comune di Arborea e confina ad ovest con la strada di servizio al "Canale delle acque medie", a Nord ed ad ovest con altri appezzamenti di terreno, mentre a sud si trova a la strada via Genova del comune di Terralba.

Committenza:

Il comparto è di proprietà di due aziende di carattere privato che sono rappresentate da:

- Contu Gianfilippo presidente della Assegnatari Associati Arborea Soc. Coop. Agricola per Azioni, con sede legale nella strada 14 Est-bis 09092 Arborea (OR);
- Panetto Sergio legale rappresentante dell'azienda agricola Panetto Sergio e Figli S.S. con sede in Strada 12 Ovest, 09092 Arborea (OR).

Estremi catastali:

Il comparto è composto da alcuni lotti di proprietà privata, Latte Arborea e Azienda Panetto Sergio, come di seguito meglio specificati e **che risultano nel territorio del Comune di Arborea, distinti al catasto terreni del comune di Terralba – sezione catastale di Arborea:**

- Foglio 23 mappale 1495(proprietà Latte Arborea)
- Foglio 23 mappale 1496(proprietà Panetto)
- Foglio 23 mappale 1498(reliquato stradale)
- Foglio 27 mappale 540(reliquato stradale)
- Foglio 27 mappale 539(proprietà Latte Arborea)
- Foglio 27 mappale 586(proprietà Panetto)

Parametri urbanistici:

I lotti sopra citati compongono un unico comparto urbanistico classificato D2.1 secondo il PUC dello stesso Comune (rev. 3 del dicembre 2017 ed in base alle caratteristiche morfologiche nonché ai parametri riportati nell'art. 10 comma 2 delle NTA del comune di Arborea, la presente procedura di pianificazione urbanistica inerente alla stesura di un piano di lottizzazione prevede le seguenti caratteristiche urbanistiche del comparto - Area di interesse: **Sottozona D2.1:**

Superficie territoriale lorda (St*)	mq	-	43.832,00
Reliquato stradale	mq	-	537,00
Superficie territoriale netta (St)	mq	-	43.295,00
Superficie per spazi pubblici (Sp)	mq	= 0,10 x St	4.329,50
Superficie fondiaria (Sf)	mq	= St - Sp	38.965,50
Indice di fabbricabilità territoriale (IFT)	mc/mq	-	3,00
indice di fabbricabilità fondiario (IFF)	mc/mq	-	3,33
Volume territoriale max (Vt)	mc	= IFT x St	129.885,00
Volume fondiario max (Vf)	mc	= IFF x Sf	129.755,12
Indice di copertura max (Ic)	mq/mq	-	0,60
Superficie coperta max (Sc)	mq	= Ic x Sf	23.379,30
altezza max dal piano di campagna:	m	-	10,00
distanza dai confini (distanza radiale)	m	-	6,00
distanza dei fabbricati dai varchi di accesso (distanza ortogonale)	m	-	10,00

Si evidenziano le seguenti valutazioni:

➤ **Parcheggi privati**

Attività Artigianali, Industriali e Agricole

“1 mq ogni 100 mc con la dimostrazione della disponibilità delle aree necessarie per i parcheggi privati dei propri dipendenti”, come enunciato dall’art. 10 comma 2 delle NTA del Comune di Arborea

- Parcheggi privati P = Vf / 100 = 1297.55 mq

➤ **Aree in cessione:**

“la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell’intera superficie destinata a tali insediamenti”

- Parcheggi e Aree verdi al pubblico Sp = 4329.50 mq
- Reliquato stradale R = 537.00 mq

Si avrà pertanto la seguente Superficie fondiaria:

- Superficie fondiaria Sf = St* - R - Sp = (43832.00 – 537.00 – 4329.50) mq = 38965.50 mq

Nello specifico, si avranno le rispettive parametrizzazioni in base alle singole proprietà:

	u.m.		Valori di riferimento Lotto LATTE ARBOREA	Valori di riferimento Lotto PANETTO
Superficie territoriale lorda (St*)	mq	-	36.434,00	7.398,00
Reliquato stradale	mq	-	441,00	96,00
Superficie territoriale netta (St)	mq	-	35.993,00	7.302,00
Superficie per spazi pubblici (Sp)	mq	= 0,10 x St	3.599,30	730,20
Superficie fondiaria (Sf)	mq	= St - Sp	32.393,70	6.571,80
Indice di fabbricabilità territoriale (IFT)	mc/mq	-	3,00	3,00
indice di fabbricabilità fondiario (IFF)	mc/mq	-	3,33	3,33
Volume territoriale max (Vt)	mc	= IFt x St	107.979,00	21.906,00
Volume fondiario max (Vf)	mc	= IFF x Sf	107.871,02	21.884,09
Indice di copertura max (Ic)	mq/mq	-	0,60	0,60
Superficie coperta max (Sc)	mq	= Ic x Sf	19.436,22	3.943,08
altezza max dal piano di campagna:	m	-	10,00	10,00
distanza dai confini (distanza radiale)	m	-	6,00	6,00
distanza dei fabbricati dai varchi di accesso (distanza ortogonale)	m	-	10,00	10,00

Allacci Idrici, fognari ed elettrici:

Il lotto di proprietà della Latte Arborea verrà interamente servito da allaccio idrico, scarico ed approvvigionamento elettrico proveniente da una utenza esistente della stessa proprietà situata in adiacenza nel lato Nord del lotto(Depuratore).

Il lotto di proprietà della società Panetto, avrà un approvvigionamento idrico ed elettrico tramite allaccio alle reti pubbliche(come indicato nella Tav.3 in allegato), mentre per la gestione degli scarichi fognari o verrà adeguatamente dimensionato un impianto di smaltimento in base alle normative vigenti o verrà effettuato l'allaccio alla dorsale della rete fognaria pubblica.

Viabilità:

Gli accessi ai lotti sono previsti esclusivamente dalla strada comunale via Genova del comune di Terralba come da parere favorevole del Comune di Terralba espresso con delibera comunale num. 71 del 26.05.2020 e verranno eseguiti secondo le indicazioni e le prescrizioni ivi riportate. Gli accessi saranno della tipologia "scavalcafosso" di adeguate dimensioni tecnico-strutturali e idrauliche.

Arborea 05.06.2020

Il tecnico
Mauro Cossu

Documento firmato digitalmente

Per qualsiasi comunicazione la presente pratica Vi preghiamo di utilizzare i seguenti riferimenti:

Ing. Mauro Cossu – Ufficio tecnico Latte Arborea

0783 80 40 168 – cell. 345 97 09 712

Mail: mauro.cossu@arborea.it

Pec: mauro.cossu@ingpec.eu – lattearborea@pec.it