

RELAZIONE TECNICA

Generalità

La presente relazione è inerente lo stralcio funzionale di variante al piano di lottizzazione, approvato in via definitiva con la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 37 del 06.03.2012, dell'area sita in Nuraxinieddu – Massama, Via Bologna, ricadente secondo la destinazione del vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona “C” - sottozona “C1”, di proprietà dei Sig. ri Sechi Salvatore, Sechi Maria Rita, Sechi Mariano, Sechi Antonino e eredi Deligia, per una superficie complessiva di 5.312,00 mq.

Ubicazione dell'area

Il comparto oggetto di intervento si affaccia sulla Via Bologna con un fronte di circa 40.00 metri, sviluppandosi per una lunghezza di circa 100.00 metri.

Nella parte superiore sinistra confina con i fabbricati realizzati con il primo stralcio del Piano di lottizzazione convenzionata in zona “C”, località Nuraxinieddu – Massama”, approvato in via definitiva con la Delibera del C.C. n. 110 del 04/08/1993, nella parte destra con i fabbricati della zona C1 di Massama, in alto con la strada statale 292 e in basso con la via Bologna.

La zona è situata alla periferia dei centri urbani di Nuraxinieddu e Massama, a cavallo tra le due frazioni del Comune di Oristano.

Situazione del soprasuolo e urbanizzazioni esistenti

Attualmente l'area oggetto di intervento risulta quasi completamente circondata da fabbricati esistenti, la restante parte viene delimitata dall'andamento della Via Bologna e della strada statale 292 sulle quali si affaccia.

Il comparto è servito da una strada urbana interna, che trova il suo accesso dalla Via Bologna, realizzata con le opere di urbanizzazione del primo stralcio del Piano di

lottizzazione convenzionata in zona “C”, località Nuraxinieddu – Massama”, approvato in via definitiva con la Delibera del C.C. n. 110 del 04/08/1993.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione per lo smaltimento delle acque reflue esistenti in prossimità dell’area di intervento si è rilevata la presenza della condotta delle acque nere lungo strada urbana interna di cui sopra, realizzata con una tubazione in grés ceramico del diametro di mm 200, intervallata da pozzetti d’ispezione delle dimensioni di cm 100 x 120 ed una profondità di circa 170 cm.

Inoltre, è presente la condotta delle acque bianche lungo la stessa strada urbana interna, realizzata con una tubazione in cemento pressato del diametro di mm 400, intervallata da pozzetti d’ispezione delle dimensioni di cm 100 x 120 ed una profondità di circa 150 cm.

Tutte le urbanizzazioni esistenti sono state realizzate a metà degli anni novanta con il primo stralcio del Piano di lottizzazione convenzionata in zona “C”, località Nuraxinieddu – Massama”, approvato in via definitiva con la Delibera del C.C. n. 110 del 04/08/1993.

Urbanizzazioni da realizzare

Le opere di urbanizzazione previste riguardano tutte le opere necessarie al fine di rendere edificabili i singoli lotti del comparto.

Tali opere consistono nella realizzazione della condotta delle acque bianche per la raccolta delle acque meteoriche, nella realizzazione della condotta delle acque nere per i reflui domestici, nella realizzazione dell’impianto idrico per il servizio dei lotti, nella realizzazione della viabilità interna al comparto e nella realizzazione dell’illuminazione pubblica dello stesso.

Inoltre sarà prevista la predisposizione dei cavidotti per la realizzazione delle linee elettriche di bassa tensione e della telefonia e la realizzazione della rete di distribuzione del gas.

Descrizione intervento stralcio

Il presente stralcio prevede l'attuazione di una parte del comparto individuato con il piano di lottizzazione, approvato in via definitiva con la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 37 del 06.03.2012, in quanto non tutti i proprietari vogliono attuare in questa fase.

La superficie interessata dallo stralcio è pari a mq 4.160,00

Ed è distinta nel Catasto Terreni al Foglio 5 di Oristano-Nuraxinieddu mappali 522-523-284 e Foglio 6 di Oristano-Massama mappali 238-504,

Per poter procedere con il presente stralcio si è innanzitutto verificato che fossero garantiti le cessione degli standards concordati con l'Amministrazione, una volta stralciate le aree di proprietà degli Eredi Deligia.

Dalle verifiche risulta che lo stralcio è autosufficiente e garantisce autonomamente gli standards di cessione previsti dall'articolo 7 - "Zona C: Espansione residenziale estensiva" dello Stralcio Norme Tecniche di attuazione P.R.G. Frazioni e concordati con l'Amministrazione Comunale.

Destinazione d'uso delle superfici

Per le aree interessate dal presente stralcio, secondo quanto previsto dal vigente P.U.C. del Comune di Oristano e delle linee generali da esso fissate, nel rispetto inoltre dell'articolo 7 - "Zona C: Espansione residenziale estensiva" dello Stralcio Norme Tecniche di attuazione P.R.G. Frazioni, si è adottata una soluzione urbanistica generale per la suddivisione degli spazi e la loro destinazione come di seguito descritto:

- Superficie totale dell'intervento 4.160,00 mq.
- Volumetria massima realizzabile in base all'indice territoriale (1,25 mc/mq): 5.200,00 mc;
- Abitanti insediabili (125 mc/ab): 42;

- Area da destinarsi a lotti ($\leq 63,90\%$): $\leq 2.658,24$ mq;
- Area da destinarsi a standard urbanistici ($\geq 22,50\%$): $\geq 936,00$, così distribuiti:
 - S1 – Istruzione ($\geq 5,63\%$): $\geq 234,21$ mq;
 - S2 – Attrezzature di interesse comune ($\geq 2,50\%$): $\geq 104,00$ mq;
 - S3 – Verde attrezzato ($\geq 11,25\%$): $\geq 468,00$ mq;
 - S4 – Parcheggi ($\geq 3,12\%$): $\geq 129,79$ mq.

In progetto, secondo quanto esposto sopra, si sono destinati i seguenti spazi:

- Area da destinarsi a standard urbanistici: 976,18 mq (circa 23,46%), così distribuiti:
 - S1, S2, S3: 839,20 mq;
 - S4: 136,98.
- Area da destinarsi a viabilità: 537,78 mq
- Area da destinarsi ai lotti: 2.646,04 mq (circa 63,61%).

Distribuzione della volumetria

La volumetria massima realizzabile, come già esposto precedentemente, è di 5.200,00 mc.

La volumetria massima prevista in progetto, calcolata nel rispetto delle norme d'attuazione del P.R.G. Frazioni di cui all'articolo 7 - "Zona C: Espansione residenziale estensiva", in funzione dell'indice di fabbricabilità pari a **1,8 mc/mq**, è di **4.762,87 mc**.

Esame superficie lotti e tipologie edilizie

Complessivamente la superficie dei lotti, come risulta dallo schema sopra esposto, è di **2.646,04 mq**, distribuita in 5 lotti.

Ciascun lotto avrà una relativa superficie copribile calcolata nel rispetto delle norme d'attuazione del P.R.G. Frazioni di cui all'articolo 7 - "Zona C: Espansione residenziale estensiva", pari al massimo al **50 % della superficie del lotto**, ma sempre determinato in base alle reali dimensioni del lotto al fine di garantire anche il rispetto delle distanze minime tra i fabbricati, dai confini e dalle strade, come stabilito dal D.P.G.R. n.9743/271 del 01.08.1977, dal Decreto Interministeriale n. 1404 del 01.04.1968, dal D.A. n.2266 U del 20.12.1983 e dal D.L. n.285 del 30.04.1992 e successive modifiche e integrazioni.

Nella realizzazione del presente piano di lottizzazione sono previste due diverse tipologie edilizie: casa binata e casa a schiera.

Nella tabella di seguito riportata si riassume i dati significativi per ciascun lotto e precisamente:

Tabella A

Lotto n.	Superficie lotto	Superficie edificabile*	Volume edificabile	Tipologia edilizia
1	610,00	205,00	1.098,00	Casa binata e/o Casa a schiera
2	590,00	195,00	1.062,00	Casa binata e/o Casa a schiera
3	436,04	117,02	784,87	Casa binata e/o Casa a schiera
4	505,00	152,50	909,00	Casa binata e/o Casa a schiera
5	505,00	152,50	909,00	Casa binata e/o Casa a schiera

(*) I dati relativi alla superficie edificabile sono stati determinati in base alla conformazione del lotto, alla tipologia edilizia e alle distanze minime previste dalle presenti norme.

Caratteristiche tecniche generali

Lo studio planimetrico e distributivo delle superfici del presente piano stralcio è stato fatto tenendo conto della conformazione del comparto, delle richieste della committenza e di quanto previsto dalle normative vigenti.

Per la zona servizi si lascerà alla volontà dell'Amministrazione Comunale la scelta di operare in maniera più opportuna, definendo i vari spazi secondo le esigenze della collettività, non limitandone pertanto la possibilità d'intervento.

Per quanto concerne la superficie da destinarsi alla zona “S4 – Aree per parcheggi” prevista dalle normative, sono state individuate, in modo tale da consentirne lo sfruttamento da parte di tutti i lotti presenti.

La viabilità interna alla lottizzazione è garantita da una strada ipotizzata come completamento di quella esistente con una larghezza iniziale di m 10.00 complessivi, di cui m 7,00 da destinarsi alle carreggiate e m 1,50 da destinarsi al marciapiedi.

La strada, infine, si allarga progressivamente per consentire le manovre di inversione di marcia.

La carreggiata sarà realizzata mediante la sistemazione di un sottofondo di misto di cava (Tout-venant) ben costipato e compattato dello spessore minimo di cm. 25, la stesura di uno strato di base (binder) dello spessore di cm. 7 e la finitura con la realizzazione del tappeto d’usura dello spessore di cm. 2. Lateralmente saranno realizzate delle cunette in cls della larghezza di cm 50, al fine di consentire un miglio deflusso delle acque meteoriche.

La condotta delle acque bianche sarà realizzata in tubi di cls vibrocompresso del diametro di mm 400, intervallata ogni 20 metri circa da un pozzetto di ispezione delle dimensioni interne di cm 100x 120, al fine di consentire la manutenzione della condotta.

Lateralmente alla strada saranno realizzate delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, posizionate a circa 20 metri l’una dall’altra e collegate direttamente al pozzetto di ispezione mediante fognoli in PVC del tipo pesante del diametro di mm 200.

La condotta delle acque nere per lo scarico dei reflui domestici sarà realizzata in tubi di grès ceramico del diametro di mm 300, intervallata ogni 20 metri circa da un pozzetto di ispezione delle dimensioni interne di cm 100x120, al fine di consentirne eventuali manutenzioni.

Gli allacci ai privati saranno realizzati mediante pozzetti sifonati da posizionare a bordo lotto, collegati direttamente al pozzetto d’ispezione con una tubazione in grès ceramico del diametro di mm 200.

A monte della condotta delle acque nere sarà realizzata un pozzetto di cacciata con sifone tipo “Città di Milano”.

Tutte le tubazioni prevedono un rinfianco in cls, poggianti su un sottofondo in cls Rck

150.

La rete idrica sarà realizzata con tubazione in polietilene ad alta densità resistente a pressioni nominali di 16 atm, collegata alla rete idrica esistente.

La rete di illuminazione pubblica sarà realizzata con lampioni in acciaio zincato verniciato e lampade adeguatamente dimensionate al fine di garantire una corretta illuminazione di tutto il comparto. È stata prevista la realizzazione di due linee di alimentazione al fine di garantire l'illuminazione del comparto in modalità tutta notte e mezza notte.

La predisposizione dei cavidotti per la realizzazione delle linee elettriche di bassa tensione e per la telefonia, sarà eseguita in comune accordo rispettivamente con l'ENEL e la TELECOM, al fine di garantirne la corretta ubicazione e l'adeguato dimensionamento degli stessi.

E' prevista, inoltre, la predisposizione della rete di distribuzione del gas da realizzarsi conformemente a quanto previsto dalle leggi vigenti.

Nel dimensionamento degli impianti si è tenuto conto, oltre delle verifiche previste dalla normativa vigente e dalle norme di buona tecnica, di dare continuità alle infrastrutture esistenti in prossimità dell'area di intervento.

Oristano, lì

Il Tecnico