

PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE
PROLUNGAMENTO VIA MARROCCU EX 3 O

COMUNE DI ORISTANO

COMMITTENTE:

Ditta I.S.M.A. Fabbrica Estintori
di Enrico Melis
Via Sardegna n°180 09170 Oristano
P.IVA - 01039960958

PROGETTISTI: arch. Aron Murgia
dott.ssa Roberta Atzei

Novembre 2017

OGGETTO :

Relazione generale

All. A

INDICE

1.	GENERALITÀ	2
2.	INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	2
3.	PRESENTAZIONE DI UN UNICO PIANO COMPRENDENTE L'INTERA PROPRIETA' MELIS IN ATTESA DI RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI SDEMANIALIZZAZIONE	3
4.	PARAMETRI URBANISTICI	4
5.	TEMA PROGETTUALE	5
6.	CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI DI PROGETTO	5
7.	PROPOSTA PROGETTUALE	11
	7.1 Definizione dei lotti edificabili e analisi planivolumetrica relative alla proposta	12
	7.2 Tipologie edilizie	14
	7.3 Viabilità	14
	7.4 Impianti	14
8.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	15
	8.1 Viabilità e parcheggi	15
	8.2 Distribuzione dell'energia elettrica	16
	8.3 Impianto d'illuminazione pubblica	16
	8.4 Impianto di distribuzione dell'acqua potabile	16
	8.5 Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate	16
	8.6 Impianto di smaltimento delle acque meteoriche	16
	8.7 Rete telefonia e distribuzione dati	17
	8.8 Rete impianto di servizio	17
9.	LEGGE 13/89 "DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI"	17
10.	ELENCO ELABORATI DI PROGETTO	17

1. GENERALITÀ

Il sottoscritto Aron Murgia, architetto regolarmente iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Oristano, in riferimento ai lavori per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata in Zona D2* e sulla base delle indicazioni della committenza, propone un elaborato progettuale da sottoporre al Comune di Oristano.

Al fine di completare la documentazione da allegare al progetto è stata richiesta la collaborazione di un geologo per le proprie competenze.

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'area di intervento, ricadente in zona D2* secondo il vigente PUC, si trova nella zona est del Comune di Oristano, lungo la Strada Provinciale SP70, proseguimento della via Marroccu, ed è di proprietà del Sig. Melis Enrico, committente del piano stesso.

L'intera proprietà Melis, della superficie di 51.888,26 mq, è distinta al catasto del Comune di Oristano al

- Foglio n. 16 Mappale n. 135
- Foglio n. 16 Mappale n. 67
- Foglio n. 16 Mappale n. 113
- Foglio n. 16 Mappale n. 5091
- Foglio n. 16 Mappale n. 5093
- Foglio n. 16 Mappale n. 274
- Foglio n. 16 Mappale n. 5086
- Foglio n. 16 Mappale n. 5087
- Foglio n. 16 Mappale n. 5088
- Foglio n. 16 Mappale n. 275
- Foglio n. 16 Mappale n. 275a

e confina ad est con la proprietà del Sig. Agus (distinta al F.16 map. 136), per il lato sud-ovest con la proprietà del Sig. Chapelle (F.16 map. 188), ad ovest con un percorso stradale, mentre a sud affaccia, sulla strada SP70, strada a due corsie priva di marciapiedi sulla quale è posto l'accesso principale all'area.

La proprietà è attraversata da un'area di proprietà del Demanio delle acque, della superficie di 1404,80 mq, che divide in due la proprietà stessa.

All'interno dell'area sono presenti 3 edifici, tutti nella porzione ad est della proprietà demaniale, di cui un edificio commerciale, del volume di 29.986,56 mc, posto in posizione centrale, un edificio di civile abitazione, del volume di 1.496,00 mc, e un fabbricato posto all'ingresso all'area a servizio dell'edificio commerciale, di 126 mc per il quale è prevista la demolizione.

I fabbricati sono collegati tra loro attraverso una superficie carrabile che dall'ingresso percorre tutto il perimetro dell'edificio commerciale. Tra l'ingresso e il suddetto edificio essa ospita i parcheggi a servizio dell'edificio stesso.

Per la restante superficie l'area risulta priva di edificazioni, così come gran parte delle aree con essa confinanti.

Attraversano, infine, l'area di intervento, due Linee Elettriche a 380 V, con pali annessi e cabina di distribuzione dell'energia elettrica posta a nord, nelle vicinanze dell'edificio ad uso commerciale.

3. PRESENTAZIONE DI UN UNICO PIANO COMPRENDENTE L'INTERA PROPRIETA' MELIS IN ATTESA DI RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI SDEMANIALIZZAZIONE

All'interno della proprietà Melis insiste un'area, della superficie di mq 1.404,80 di proprietà del Demanio delle acque, nella quale non risultano attualmente corpi di fabbrica né viene svolta alcuna attività.

La suddetta area, posta tra i mappali 113 e 5086 a destra e 67 a sinistra, tutti di proprietà del Signor Melis, suddivide il comparto oggetto del presente Piano di lottizzazione in due aree, della superficie di 43.031,73 mq quella a est, di 8.856,56 mq quella a ovest.

Relativamente a tale area è stata avviata pratica di sdemanializzazione presso il Demanio delle acque, con il successivo coinvolgimento del Consorzio di Bonifica della Regione Sardegna, al fine di estendere il Piano di lottizzazione all'intera superficie senza interruzioni.

E' stata inoltre inviata formale richiesta di adesione al piano ai Signori Agus e Chapelle, proprietari rispettivamente dei mappali 136 e 188 adiacenti l'area di proprietà del Signor Melis, con esplicita richiesta di comunicare entro 30 giorni la scelta di aderire al piano oggetto della presente, pena l'esclusione dallo stesso.

In attesa di risposta da parte del Demanio delle acque, il piano viene esteso all'intera area di proprietà del Signor Melis, escludendo momentaneamente l'area di proprietà demaniale, visto l'esigua estensione trasversale della stessa, la quale permette di considerare l'area oggetto di piano come quasi continua.

Nell'eventualità che, prima dell'adozione del piano, l'ente conceda al Signor Melis la proprietà dell'area, questa verrà inclusa nel piano e costituirà area verde inedificata.

Nel caso in cui, invece, ciò non avvenga, il Piano verrà realizzato interamente se il competente Ufficio Tecnico del Comune di Oristano- V Settore Urbanistica accetterà di considerare l'area di proprietà del Sig. Melis unica seppur divisa, vista la dimensione dell'area di proprietà demaniale e visto anche che la porzione di proprietà del Signor Melis posta ad ovest dell'area stessa non avrebbe in seguito possibilità di essere, singolarmente, oggetto di Piano di Lottizzazione, obbligatorio per l'edificazione nelle zone D2*, in quanto di superficie non sufficiente, e ne sarebbe quindi compromesso definitivamente l'uso a fini edificatori; in caso, invece, questo non venga ritenuto possibile si procederà a realizzare la sola porzione ad est dell'area di proprietà demaniale, di seguito denominata 'area 1', in quanto, come meglio esplicitato in seguito, le due aree costituenti il piano verranno dimensionate separatamente in maniera da garantire l'autosufficienza di ciascuna di esse, in particolare nei confronti dell'obbligo di cessione degli standard per i servizi, in caso l'istruttoria evidenziasse la possibilità di realizzare solo la porzione di dimensioni maggiori.

L'intera proprietà Melis si estende per una superficie complessiva di mq. 51.880,26.

L' 'Area 1' è compresa tra l'area di proprietà del demanio ad ovest, l'area di proprietà del Sig. Chapelle a nord-est e la strada provinciale a sud e risulta interamente individuato catastalmente al Foglio n. 16 Mappali n° 113 – 5091 – 5093 – 5086 - 5087 – 5088 – 274 - 275 – 275A, per una **superficie di mq 43.031,73**.

L' 'Area 2', è compresa tra l'area di proprietà del demanio ad est, la proprietà del Sig. Agus (mapp. 136) ad

produttivi;

- **rapporto di copertura = 3/5;**
- **altezza massima = m 10,00**, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;
- **distanza dal confine e dal filo stradale m 5,00;**
- **distanza tra pareti di edifici antistanti m 10,00;**
- le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di m 0,60;
- oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva;

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Sono fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti.'

Il volume residenziale realizzabile, pari al 25% della volumetria totale edificabile, secondo il parametro di 100 mc/ab, comporterà la cessione delle aree destinate ai servizi nella misura di 18 mq/ab e, in particolare:

- 4.50 mq/ab per Istruzione (S1)
- 2.00 mq/ab per Attrezzature religiose (S2)
- 9.00 mq/ab per Aree verdi (S3)
- 2.50 mq/ab per Parcheggi (S4).

5. TEMA PROGETTUALE

L'area di intervento, della superficie di 51.888,26 mq, presenta condizioni piano altimetriche omogenee del terreno.

Nella redazione del presente progetto si tenderà a formare un insieme omogeneo di spazi e percorsi, avendo come fine la riqualificazione dell'intera area, che conterrà al suo interno un mix di residenza e servizi, oltre ad edifici a carattere commerciale/artigianale, tale da garantirne la vitalità nonostante la posizione esterna rispetto al centro città. Nonostante la presenza dell'area demaniale interna all'area di intervento si è cercato di dare unità all'intervento, concentrando sul fronte strada le aree in cessione, e all'angolo nord, ad eccezione del fabbricato esistente, la zona residenziale.

6. CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI DI PROGETTO

Come specificato sopra, nonostante la presentazione di un unico piano con quindi unica procedura di approvazione, si è proceduto, nel calcolo dei volumi e delle superfici di progetto, per aree distinte corrispondenti alle due aree create dalla presenza dell'area di proprietà demaniale, in modo da dimostrare l'autosufficienza delle singole aree, in particolare dal punto di vista delle cessioni imposte dalla normativa.

AREA 1

Come da Normativa, partendo dalla superficie totale del comparto oggetto di intervento, si sono

comutate inizialmente le aree da destinare a SUPERFICIE FONDIARIA E STRADE, nella misura del 90%, e quelle da destinare a SPAZI PUBBLICI, nella misura del 10%.

All'interno della superficie fondiaria ottenuta ed in base all'Indice di fabbricabilità fondiaria, tenendo conto dei volumi già esistenti all'interno del lotto, si sono calcolate le volumetrie edificabili ai fini residenziali ed artigianali, come da tabella seguente.

DATI GENERALI DEL PIANO DELLA PRIMA AREA

Dati Generali Piano di Lottizzazione				
S. tot.comp	Superficie totale del comparto		mq	53.293,06
S.demanio	Superficie area demaniale		mq	1.404,80
S.area 2	Superficie AREA 2		mq	8856,56
S.comp	Superficie del comparto AREA 1	(S.tot.comp - S.demanio - area 2)	mq	43.031,73
Sf	Superficie fondiaria e strade	(max. 90%)	mq	38.728,56
Sp	Spazi pubblici	(min. 10%)	mq	4.303,17
If	Indice di fabbricabilità fondiaria		mc/mq	4,00
Rc	Rapporto di copertura		3/5	0,60
Ved	Volume totale edificabile		mc	154.914,23
Ved.res	Volumetria totale a fini residenziali	(Ved x 25%)	mc	38.728,56
Ved.art	Volumetria totale a fini artigianali	(Ved - Ved.res)	mc	116.185,67
Ves.art	Volumetria esistente artigianale		mc	29.986,56
Ves.res	Volume esistente residenza		mc	1.496,21
Ves	Volumetria totale esistente	(Residenza + Capannone)	mc	31.482,56
Ved.reale	Volume edificabile reale	(Ved - Ves)	mc	123.305,67
Ved.res.reale	Volume a fini residenziali reale	(Ved.res - Ves.res)	mc	37.232,35
Ved.art.reale	Volume a fini artigianali reale	(Ved.art - Ves.art)	mc	86.199,11

AREA RESIDENZIALE				
V.res.max	Volumetria max realizzabile =		mc	38.728,56
V.res. es	Volumetria residenziale esistente =		mc	1.496,21
N.abit	Nuove abitazioni in progetto =			8,00
S.res.prog	Superfici residenze in progetto =		mq	120,00
H.res	Altezza delle residenze =		m	7,00
V.res.prog	Volume residenze in progetto =	(N.abit x S.res.prog x H.res.)	mc	6.720,00
V res. Tot	Volumetria residenze Totale =	(V.res.prog + V.res.es.)	mc	8.216,00

La **dotazione minima di aree per i servizi**, computata in base al numero di abitanti insediabili ottenuti precedentemente, nella misura di 18 mq/ab è stata calcolata, come da normativa, **nella misura di 1478,88 mq minimi**.

CALCOLO DELLE CESSIONI ZONA RESIDENZIALE				
Ab.	Abitanti insediabili a fini residenziali		mc/ab	100,00
Ab.res	Abitanti insediabili area residenziale	(V res.Tot x Ab.)	ab	82
S.res.tot	Cessioni area residenziale totale		mc/ab	18,00
S1	Cessioni area scolastica		mq/ab	4,50
S1		(4,50 mq/ab x Ab.res)	mq	369,72
S2	Cessioni area attrezzature religiose		mq/ab	2,00
S2		(2,00 mq/ab x Ab.res)	mq	164,32

S3	Cessioni aree verdi		mq/ab	9,00
----	---------------------	--	-------	------

S3		(9,00 mq/ab x Ab.res)	mq	739,44
----	--	-----------------------	----	--------

S4	Cessioni area parcheggi		mq/ab	2,50
----	-------------------------	--	-------	------

S4		(2,50 mq/ab x Ab.res)	mq	205,40
----	--	-----------------------	----	--------

S.res.tot.min	Cessioni Minime Area Residenziale	(S1+S2+S3+S4)	mq	1.478,88
----------------------	--	----------------------	-----------	-----------------

S.res.tot.prog.	Cessioni Area Residenziale in progetto	(S1+S2+S3+S4)	mq	1.500,00
------------------------	---	----------------------	-----------	-----------------

CALCOLO DELLE CESSIONI ZONA ARTIGIANALE

Scomp	Superficie del comparto Stralcio 1		mq	43.031,73
-------	------------------------------------	--	----	-----------

S. risp	Superficie area di rispetto		mq	5.301,00
---------	-----------------------------	--	----	----------

Ces.Art.	Cessioni zona artigianale		min %	10,00
----------	---------------------------	--	-------	-------

Ces.Art. Min	Cessioni minima zona artigianale min 10%		mq	4.303,17
---------------------	---	--	-----------	-----------------

Ces.Art.	Cessioni zona artigianale in progetto		mq	4.350,85
-----------------	--	--	-----------	-----------------

In entrambi i casi le cessioni previste in progetto sono superiori rispetto al minimo previsto dalla normativa.

AREA 2

Con le stesse modalità utilizzate nell'area precedente sono stati calcolati superfici e volumi riguardanti l'area 2, ad ovest rispetto all'area demaniale, con la differenza che in questo caso non verrà sfruttata la possibilità di destinare il 25% del volume alla residenza e di conseguenza non verranno ceduti mq legati alla residenza.

In questo caso, inoltre, si è inclusa nella superficie di comparto, ai fini del calcolo delle cessioni, anche la superficie di proprietà demaniale, in modo da garantire la cessione nel caso questa venga ceduta al Sig. Melis e vada quindi a far parte della superficie territoriale da considerare nel calcolo delle cessioni.

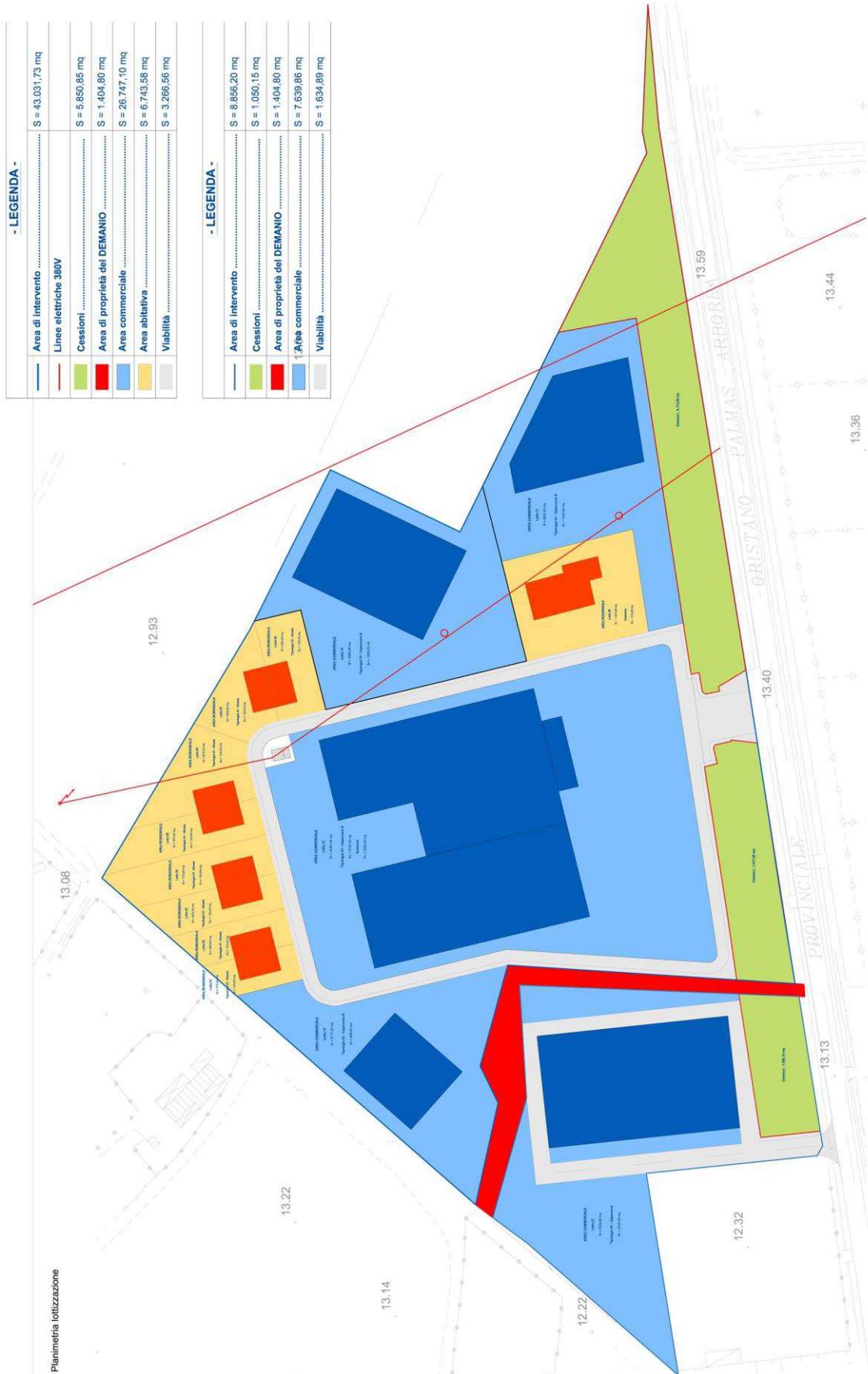
DATI GENERALI DEL PIANO DELLA SECONDA AREA

Dati Generali Piano di Lottizzazione				
S. tot.comp	Superficie totale del comparto		mq	53.293,06
S.demanio	Superficie area demaniale		mq	1.404,80
S.Area 1	Superficie Area 1		mq	43.031,73
S.comp	Superficie del comparto AREA 2	(S.tot.comp - S.demanio- area 2)	mq	8.856,56
Sf	Superficie fondiaria e strade	(max. 90%)	mq	7.970,90
Sp	Spazi pubblici	(min. 10%)	mq	1026,14
If	Indice di fabbricabilità fondiaria		mc/mq	4,00
Rc	Rapporto di copertura		3/5	0,60
Ved	Volume totale edificabile		mc	31.883,62
Ved.res	Volumetria totale a fini residenziali	(Ved x 25%)	mc	7.970,90
Ved.art	Volumetria totale a fini artigianali	(Ved - Ved.res)	mc	23.912,71
Ves	Volumetria totale esistente	(Residenza + Capannone)	mc	0,00
Ved.reale	Volume edificabile reale	(Ved - Ves)	mc	31.882,62
Ved.res.reale	Volume a fini residenziali reale	(Ved.res - Ves.res)	mc	0,00
Ved.art.reale	Volume a fini artigianali reale	(Ved.art - Ves.art)	mc	31.883,62

CALCOLO DELLE CESSIONI ZONA ARTIGIANALE				
Scomp+demanio	Superficie del comparto Area 2 compresa di area demaniale		mq	10.261,36
S. risp	Superficie area di rispetto		mq	1050,15
Ces.Art.	Cessioni zona artigianale		min %	10,00

Ces.Art. Min	Cessioni minima zona artigianale min 10%	mq	1026,14
Ces.Art.	Cessioni zona artigianale in progetto	mq	1.050,15

7. PROPOSTA PROGETTUALE



Il Piano di Lottizzazione proposto, tenendo conto delle volumetrie e delle superfici carrabili esistenti, prevede la realizzazione di una fascia in cessione, destinata ai servizi, sul fronte strada, una seconda fascia, verso nord, destinata al commerciale/artigianale, ad eccezione dell'edificio residenziale esistente, ed un'ultima fascia a nord destinata alla residenza. La distribuzione interna è realizzata attraverso due percorsi stradali, uno per ogni 'Area' creata dalla presenza dell'area demaniale. Nulla, vista l'attuale incertezza sulle sorti dell'area ad oggi di proprietà demaniale, verrà realizzato all'interno della stessa, che, nel caso divenga proprietà del Sig. Melis, resterà comunque uno spazio verde inedificato.

In particolare per la zona ad est dell'area demaniale, Area 1, si prevede l'accorpamento all'esistente edificio a destinazione commerciale, di un secondo edificio con la stessa destinazione, della superficie di mq 2700 per un'altezza di 6m.

Si viene quindi a creare un grande lotto centrale a destinazione commerciale, attorno al quale si sviluppa la viabilità di piano, anch'essa in parte coincidente con quella esistente, mantenendo lo spazio posto tra i due edifici e l'ingresso al lotto con funzione di parcheggio.

Lungo il percorso stradale, a senso unico, dal lato opposto ai suddetti edifici, sono disposti i restanti lotti edificabili, in parte a destinazione commerciale/artigianale, in parte a destinazione residenziale, mentre le aree cedute per i servizi di quartiere, tutte facilmente accessibili dal percorso stradale, sono poste lungo il confine sud del lotto. Sono previsti, oltre quello precedentemente descritto, tre lotti commerciali/artigianali, con differenti superfici e volumetrie.

I lotti a destinazione residenziale si sviluppano lungo i lati nord ed est del percorso stradale, con accesso diretto da esso.

Il progetto prevede 8 lotti lunghi e stretti, di superfici differenti, ciascuno ospitante un edificio delle dimensioni di 120 mq.

La tipologia edilizia scelta è quella della casa binata.

Permane l'edificio esistente della tipologia casa isolata.

Le aree cedute per i servizi sono accorpate, per consentirne una maggiore flessibilità nella suddivisione delle funzioni lungo il lato su cui è posto l'ingresso all'area e divise in due dall'accesso stesso.

Sono poste ad ovest rispetto all'ingresso, per una profondità di circa 20 m, le due aree destinate ai servizi S1, S2, S3 e parte della superficie destinata al verde rientrante nelle 'cessioni artigianali' che prevedono il 5%St destinato a verde ed il restante 5% a parcheggi, per un totale di mq 1677,00; dal lato opposto rispetto all'ingresso mq 4.173,85 destinati a verde e parcheggio (comprese le S4).

La superficie totale ceduta per i servizi, pari a 5.850,85 mq risulta superiore a quella minima di 5.782,05 mq prevista dalla normativa.

Per la zona ad ovest dell'area di proprietà del demanio si prevede, invece, la realizzazione di un solo edificio a destinazione commerciale/artigianale, circondato da un percorso carrabile che, dall'ingresso, permette l'accesso allo stesso e all'area a ovest che verrà presumibilmente destinata a parcheggio.

Come per il precedente stralcio le cessioni, nella misura del 10% della St, sono poste lungo il lato sud del lotto, per una superficie di 1.050,15, superiore al minimo previsto dalla normativa.

7.1. Definizione dei lotti edificabili e analisi planivolumetrica relative alla proposta.

Il piano di lottizzazione proposto prevede l'individuazione dei seguenti lotti edificabili:

AREA 1

DATI GENERALI AREA ABITATIVA							
Lotto n°	Sup. lotto mq	Destinazione d'uso	Tipologia edilizia	Sup. edificata mq	Altezza m	Volume mc	Rap. copertura
Lotto 01	370,35	ABITATIVA	Tip. 1 BINATA	120,00	7,00	840,00	0,32
Lotto 02	486,84	ABITATIVA	Tip. 1 BINATA	120,00	7,00	840,00	0,25
Lotto 03	603,38	ABITATIVA	Tip. 1- BINATA	120,00	7,00	840,00	0,20
Lotto 04	779,56	ABITATIVA	Tip.1- BINATA	120,00	7,00	840,00	0,15
Lotto 05	707,45	ABITATIVA	Tip. 1 BINATA	120,00	7,00	840,00	0,17
Lotto 06	872,63	ABITATIVA	Tip. 1 BINATA	120,00	7,00	840,00	0,14
Lotto 07	626,28	ABITATIVA	Tip. 1- BINATA	120,00	7,00	840,00	0,19
Lotto 08	620,24	ABITATIVA	Tip. 1 - BINATA	120,00	7,00	840,00	0,19
Lotto 09	1676,85	ABITATIVA	Tip. 2 ISOLATA	374,00	7,00	1496,00	0,22
	6.743,58		Totale area abitativa			8.216,00	

DATI GENERALI AREA COMMERCIALE							
Lotto n°	Sup. lotto mq	Destinazione d'uso	Tipologia edilizia	Sup. edificata mq	Altezza m	Volume mc	Rap. copertura
Lotto 10	4.669,90	COMMERCIALE	Tip. 3 . Capannone	1.800,00	6,00	10.800,00	
Lotto 11	4.262,93	COMMERCIALE	Tip. 3 . Capannone	1.500,00	6,00	9.000,00	
Lotto 12	14.097,24	COMMERCIALE	Tip. 3 . Capannone ESISTENTE	2.700,00	6,00	16.200,00 29.986,56	
Lotto 13	3.717,03	COMMERCIALE	Tip. 3 . Capannone	868,00	6,00	5.208,00	

26.284,17**Totale area commerciale****71.194,56**

AREA 2

DATI GENERALI AREA COMMERCIALE							
Lotto n°	Sup. lotto mq	Destinazione d'uso	Tipologia edilizia	Sup. edificata mq	Altezza m	Volume mc	Rap. copertura
Lotto 01	7.639,86	COMMERCIALE	Tip. 3 . Capannone	2.700,00	10,00	27.000,00	
7.639,86		Totale area commerciale				27.000,00	

7.2. Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie, come meglio descritte negli elaborati grafici, son da intendersi come esempio delle capacità edificatorie dei singoli lotto e pertanto non vincolanti per quanto riguarda le aree di sedime scelte, né altezza e numero di piani indicati.

Saranno, invece, vincolanti. l'altezza massima, le distanze dal confine, la volumetria realizzabile ed il resto dei parametri meglio definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente piano.

7.3. Viabilità

La viabilità di progetto è costituita da una sola strada ad un unico senso di marcia, ad eccezione del tratto di accesso al lotto, che avrà due sensi di marcia, nell'Area 1.

Essa avrà larghezza di 4,00 m ed un marciapiede di 1,50 m.

La superficie destinata alla viabilità, veicolare, pedonale, è di mq 3.266,56, di cui 114,64 in cessione.

Anche per quanto riguarda il secondo stralcio è prevista un solo percorso stradale che dall'ingresso taglia in due il lotto, con a destra il capannone ed a sinistra uno spazio ineditato che costituirà presumibilmente spazio adibito a parcheggio.

Questo tratto stradale è a due sensi di marcia, con corsie da 3.50 m, e da esso si diparte un percorso a senso unico che percorre il perimetro del capannone per poi ritornare al percorso principale.

All'interno della superficie della seconda area la superficie di viabilità in cessione è di mq 57.85.

7.4. Impianti

Sono previste tutte le opere di urbanizzazione necessarie, e cioè:

- rete fognaria acque nere;
- rete fognaria acque bianche,
- rete di adduzione idrica;

- impianto elettrico di illuminazione pubblica;
- impianto distribuzione rete telefonica e dati;
- rete di alimentazione elettrica privata.
- rete di distribuzione gas

Le soluzioni adottate per ogni singolo impianto verranno eseguite di comune accordo e secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale. Particolare attenzione si terrà nella realizzazione di reti e di sottoservizi (rete fognaria acque bianche, acque nere, ecc) in quanto questi potranno costituire tratti terminali di eventuali sottoservizi più estesi; questi interventi dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

8.1. Viabilità e parcheggi

La viabilità interna nell'area 1 sarà costituita da un unico percorso a senso unico di marcia che, dall'ingresso al lotto, percorrerà il perimetro del lotto centrale a destinazione commerciale, per poi tornare nuovamente all'ingresso stesso.

La sezione stradale tipo comprenderà una corsia di 4,00 m di larghezza, comprensiva di banchina da 0,50 m, ed un marciapiede di larghezza 1,50 per lato.

La sezione stradale sarà a doppio senso per la strada di accesso alla seconda area, con corsie da 3,50 m.

Per ciò che concerne la realizzazione del nastro stradale si prevede la fornitura e posa in opera:

- di uno strato di fondazione su sottofondo spianato e sistemato dello spessore minimo finito di cm.20 in misto arido di fiume o di cava compresso con rullo da 16/18 tonnellate;
- di una cunetta laterale mediante getto di cls opportunamente sagomato (larghezza cm 30,00);
- di strato di conglomerato bituminoso (binder chiuso) impastato a caldo steso mediante macchina vibrofinitrice, in uno strato dello spessore definitivo compresso di cm.7, rullato fino al completo assestamento per dare il lavoro finito a regola d'arte.

Per la realizzazione dei marciapiedi è prevista:

- la posa di una cordonatura laterale dei marciapiedi e delle perimetrazioni in elementi prefabbricati in cemento delle dimensioni minime di cm 15 x 20. Tali cordonature saranno poste in opera con malta di cemento su sottofondo in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm 10. In corrispondenza dei tratti curvilinei gli elementi di cordonatura saranno opportunamente sagomati in funzione di prestabiliti raggi di curvatura.
- la stesura di un manto di pavimentazione in pietrini di cemento su un massetto di calcestruzzo dello spessore di cm 10 steso su strato di fondazione in tout venant o pietrame.

La strada avrà andamento longitudinale pressoché pianeggiante e pendenza trasversale per lo smaltimento delle acque meteoriche.

8.2. Distribuzione dell'energia elettrica

Il progetto dovrà essere approvato dall'azienda erogatrice del servizio il quale potrà provvedere ai collaudi in corso d'opera e definitivi. La rete di distribuzione di energia elettrica sarà completamente interrata.

Il progetto esecutivo, corredato col preventivo di spesa con prezzi aggiornati, dovrà essere approvato dal Comune al quale è riservato il diritto di compiere collaudi in corso d'opera e finali.

8.3. Impianto d'illuminazione

L'impianto sarà realizzato con linee di distribuzione completamente interrate, con pali metallici conici dritti in acciaio zincato con altezza fuori terra di 7.00 metri ed un'armatura contenente una lampada ai vapori di sodio ad alta pressione da 150 W, con interdistanza di metri 20-30. Le teste illuminanti saranno di tipo approvato dagli organi tecnici comunali.

8.4. Impianto di distribuzione dell'acqua potabile

L'impianto sarà realizzato nella sede stradale della nuova viabilità in progetto, con linee di distribuzione completamente interrate costituite da tubazione in ghisa sferoidale Ø80 e Ø60.

I tratti di impianto saranno intervallati da pozzetti di realizzati in cls (120×120 cm) e da pozzetti terminati (aventi le stesse caratteristiche), dotati di punti di sfiato e valvole di svuotamento collegati ai più vicini tratti di condotte scarico acque meteoriche.

L'impianto sarà collegato alla rete di distribuzione idrica comunale.

In corrispondenza di ogni lotto saranno predisposti gli allacci alle utenze private, con tubazione Ø32 PN 10 in PVC serie pesante e relativa cassetta murata.

8.5. Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate

Le tubazioni saranno in gres ceramico di adeguata sezione pari a cm 25,00 completamente interrate, i pozzetti d'ispezione e d'incrocio saranno realizzati in c.a.v.

Le tubazioni a servizio dei singoli lotti saranno in PVC e saranno costruite prima dell'esecuzione dei marciapiedi stradali.

L'impianto di smaltimento delle acque nere, verrà collegato all'impianto fognario comunale.

8.6. Impianto di smaltimento delle acque meteoriche

Nelle strade e negli spazi di sosta veicolari saranno predisposti dei pozzetti di raccolta prefabbricati in CAV ad una distanza di ml 20,00 circa uno dall'altro.

Tali pozzetti avranno dimensioni minime interne di cm 30x30 e saranno provvisti superiormente di griglia metallica sollevabile atta a sostenere il peso di automezzi pesanti e di peso proprio non inferiore a kg 40.

Tali pozzetti di raccolta saranno collegati al collettore stradale interrato mediante tubazioni in cemento pressato o in alternativa in PVC 303/2.

Il collettore sarà costituito da tubazioni in PVC del tipo pesante di opportuno diametro il quale non potrà essere mai inferiore a cm 30 all'interno.

Le acque meteoriche raccolte nei lotti privati e negli altri spazi comuni saranno convogliate nei collettori stradali mediante opportuni pozzetti di raccolta collegati a quelli stradali provvisti di griglia metallica sollevabile.

I collegamenti dei lotti privati e dei lotti pubblici con la rete di smaltimento stradale saranno realizzati prima dell'eventuale costruzione dei marciapiedi.

8.7. Rete telefonica e distribuzione dati

La rete di distribuzione telefonica per uso pubblico e privato sarà realizzata sulla base di un progetto esecutivo realizzato a cura e spesa dei lottizzanti ed approvato preventivamente dalla società Telefonica.

Tale rete di distribuzione sarà completamente interrata.

La sorveglianza tecnica dei lavori, i collaudi in corso d'opera e quello finale spettano al comune ed eventualmente alla società telefonica.

Per esigenze legate al progresso tecnologico e all'installazione di eventuali linee impiantistiche si prevede la posa di un cavedio interrato di opportune dimensioni.

8.8. Rete impianto di servizio

La rete di distribuzione gas verrà realizzata mediante la posa di una tubazione interrate in PVC e pozzetti di ispezione in c.a.v in corrispondenza degli incroci e delle utenze.

9. LEGGE 13/89 “DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L’ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI”

La progettazione delle opere in oggetto prevede il totale rispetto della normativa di riferimento: Legge 09.01.1989, n°13 “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”.

10. ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

- All.A Relazione generale
- All.B Norme Tecniche di attuazione
- All.C Schema di convenzione
- All.D Relazione specialistica
- All.E Computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione
- All.F Relazione Geologica
- All.G Relazione paesaggistica
- All.H Relazione dimensionamento condotte fognarie
- ALL.I - Compatibilità idraulica e invarianza
- All.L - SCGG PDL Via Marroccu Rev_00

- Tav.01 Estratto di mappa catastale - Stralcio del PUC - Estratto delle NTA del PUC- Aerofotogrammetrico
- Tav.02 Estratto di mappa catastale

- Tav.03 Rilievo planimetrico - Planimetria dello stato di fatto dei luoghi
- Tav.04 Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento
- Tav.05 Dati di progetto e calcoli planovolumetrici
- Tav.06 Planimetria con inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto - Individuazione destinazione delle aree
- Tav.07 Planimetria schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione
 - Rete idrica
 - Rete acque nere
 - Rete acque bianche
 - Rete distribuzione gas
 - Rete smaltimento acque meteoriche
- Tav.08 Planimetria allaccio impianto fognario alla rete
- Tav.09 Planimetria schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione
 - Rete illuminazione
- Tav.10 Profili stradali
- Tav.11 Particolari costruttivi
- Tav.12 Tipi edilizi - Tipologie abitative
- Tav.13 Tipi edilizi - Tipologia commerciale
- Tav.14 Tipi edilizi - Tipologia commerciale
- Tav.15 Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici
- Tav.16 Tavola riassuntiva della viabilità interna
- Tav.17 Planimetria delle superfici in cessione