



# COMUNE DI SERRENTI

## Provincia del Medio Campidano

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA "D"  
ARTIGIANALE E COMMERCIALE LOCALITA' "IS TRAMAZZEDDUS"**

### **LOTTIZZAZIONE "SERRENTI SUD"**



**ESTREMI DI APPROVAZIONE**

**PROGETTAZIONE**

Ing. MARCO MUSCAS  
Viale stazione, 2 - Samassi (VS)  
Tel./Fax 0709389506 - e-mail: mmuscas@gmail.com

**COLLABORATORE**

**COMMITTENTI**

MUSIO ANTONELLO  
TALLORU PIERPAOLO - PISEDDE ANTONELLA  
TALLORU STEFANIA  
TALLORU SALVATORE  
ZUDDAS ANTONELLO - SANNA TIZIANA

OGGETTO:

**RELAZIONE**

ELABORATO

**A**

SCALA:

DATA: GIUGNO 2018

## **PREMESSA**

La presente relazione riguarda la proposta di lottizzazione di aree ubicate in zona D1 del programma di fabbricazione del comune di Serrenti. Tali aree sono già state interessate da processi edilizi quando erano ancora zone agricole, che hanno portato ad una fase costruttiva non del tutto regolata, e che con il presente progetto di lottizzazione si intende normare con un insieme organico.

Le aree hanno una consistenza di 17.590 mq, e sono divise dal tracciato della vecchia via Nazionale, che dovrebbe rappresentare la spina su cui appoggiare le infrastrutture di nuova realizzazione, al fine di consentire l'insediamento di attività artigianali e commerciali.

## **DIMENSIONAMENTO URBANISTICO**

### **Stato di fatto**

Le aree in questione sono ubicate in adiacenza ad altre aree, urbanizzate, dove sono presenti le infrastrutture essenziali, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica e rete telefonica.

Le aree sono inoltre in aderenza alla realizzanda complanare della S.S. 131.

Il quadro attuale delle aree interessate dalla lottizzazione è il seguente:

Superficie totale aree interessate	17.590 mq
Superficie cessioni	
Verde e parcheggi	1.759 mq
Viabilità	95 mq
Lotti edificabili	15.736 mq

Catastalmente i terreni facenti parte del presente progetto sono individuati al Catasto Terreni al Foglio 30, mappali 988, 989, 990, 1116, 1117, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, e al foglio 35 mappali 628, 630, 632, 631, 632, 634, 635, 636, 637, 638, 639, per una consistenza complessiva di 17.590 mq.

## **Stato di progetto**

Il progetto si propone di inserire, in adiacenza alla viabilità esistente, opportuni spazi di parcheggio, nonché le aree destinate a verde.

L'accesso a quest'ultima è ricavato con uno stradello per i mezzi, delle dimensioni di 6 m, da ricavarsi sui reliquati stradali risultanti dal nuovo tracciato della S.S. 131 e della sua complanare.

Tutta la restante viabilità sarà ricavata sul sedime del vecchio tratto della via Nazionale, in uso e gestione del comune di Serrenti.

Considerato che le aree affacciano sulla proprietà pubblica, alcune opere dovranno essere giocoforza realizzate con un concorso fra i soggetti privati e l'ente pubblico.

In particolare, a carico dei proponenti la lottizzazione, è prevista la realizzazione dei servizi primari mancanti, che sono:

- la rete di collettamento delle acque nere
- la rete di raccolta delle acque bianche
- la rete di adduzione idrica
- la rete telefonica
- la rete di distribuzione elettrica
- la predisposizione della linea di illuminazione pubblica
- la realizzazione dei parcheggi

La viabilità, concordemente a quanto previsto nel regolamento edilizio, è della larghezza superiore a 12 m, oltre marciapiede e parcheggi, sia paralleli che ortogonali alla direzione di marcia, come da disegni allegati.

La carreggiata stradale risulta mediamente pari a 9,00 m comprese cunette alla francese, per cui la corsia carrabile è pari a 4,00 m.

La giacitura dei lotti è tale che tale strada è in leggera pendenza verso l'esistente strada asfaltata, e quindi a questi punti verranno recapitate le acque provenienti dai lotti, sia quelle fognarie che quelle meteoriche.

Lungo le aree di parcheggio saranno ricavate le trincee per inserire i sottoservizi a rete.

Per quanto riguarda i limiti di rispetto, considerato che le aree sono inserite nel perimetro normato dal PUC, e pertanto prettamente urbano, si è stabilita una fascia di rispetto pari a 10 m dal confine ANAS, come individuabile dalla materializzazione della mappa catastale.

La situazione di progetto è comunque ampiamente rispettosa degli standard previsti per gli insediamenti artigianali e commerciali.

## **SOLUZIONI TECNICHE ADOTTATE**

Le soluzioni tecniche descritte nei paragrafi a seguire rappresentano le scelte tecnologiche e di orientamento per quanto riguarda le opere di urbanizzazione. Per quanto attiene ai dimensionamenti questi non possono che ritenersi di massima e saranno ulteriormente perfezionati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

### **VIABILITA'**

Il progetto non prevede la realizzazione di una viabilità indipendente, ma la risultante finale dovrebbe essere attrezzata secondo le seguenti caratteristiche del corpo stradale:

- Parcheggio della dimensione di 2,5 m
- piattaforma stradale di 9,00 m
- marciapiede della larghezza di 1,50 m in calcestruzzo di cemento armato con rete elettrosaldata;
- cordone laterali prefabbricate 100x25x15, montate a chiudere il marciapiede,
- cunette alla francese della larghezza di cm 50 e dello spessore di cm 18,
- massicciata dello spessore di cm 30 in misto di cava,
- strato di fondazione stradale in misto bitumato dello spessore di cm 10
- binder da cm 5 e sovrastante tappetino di usura da cm 3.

### **PARCHEGGI**

Le aree a parcheggio per le autovetture saranno sistemate secondo le medesime caratteristiche della sezione stradale, in considerazione della futura sistemazione come sopra descritta.

## **FOGNATURA ACQUE NERE**

La fognatura delle acque nere, per la parte di nuova realizzazione, sarà in gres del diametro di 160 mm, o PVC SDR4, dello stesso diametro. La tubazione sarà intervallata da pozzetti di ispezione, posti ad una distanza di circa 50 m, in calcestruzzo armato delle dimensioni 120x120 in pianta, e con il fondo rivestito in piastrelle di gres o con pitture impermeabilizzanti a base di resine epossidiche.

Gli allacci privati, in PVC del tipo SDR4, sono derivati con braga in prossimità di ciascun lotto.

La pendenza media della fognatura è pari a 1.0 %, e recapiterà nella fognatura che scorre sulla via Nazionale.

## **FOGNATURA ACQUE NERE**

La rete delle acque bianche, per la parte di nuova realizzazione, sarà in PVC corrugato del diametro di 200/300 mm. Tale dimensionamento è naturalmente di massima, ed in sede di progettazione esecutiva delle opere sarà effettuata la verifica idraulica delle sezioni, con i tempi di ritorno previsti per tali opere, al fine di dimensionare correttamente le sezioni. La tubazione sarà intervallata da pozzetti di ispezione, posti ad una distanza di circa 50 m, in calcestruzzo armato delle dimensioni 120x120 in pianta. Ai pozzetti saranno collegate le caditoie stradali.

Gli allacci privati, anch'essi in PVC, sono derivati in prossimità di ciascun lotto.

La pendenza media della fognatura è pari a 1.0%, e si collegherà alla rete delle acque bianche nella via nazionale, in corrispondenza dell'uscita verso il canale a cielo libero che vi scorre.

## **RETE IDRICA**

La rete idrica sarà realizzata con tubazione in ghisa sferoidale o polietilene multistrato. Per quanto attiene ai diametri, saranno indicativamente tubi  $\phi$  63, con diramazioni alle singole utenze  $\phi$ 32, raccordate all'interno di pozzetti per l'inserimento delle saracinesche di settore e degli scarichi nei tratti terminali.

Per la giacitura della sede viaria, non sarà possibile chiudere la rete ad anello, come è evidenziato nella planimetria di massima degli impianti.

Il progetto esecutivo verrà sottoposto all'esame tecnico di ABBANOA Spa, che dovrà gestire la rete, e verrà in quella sede effettuata ulteriore verifica sul dimensionamento dell'adduzione.

## **PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con la predisposizione dei cavidotti, dei dadi di fondazione dei pali, dei pozzetti di ispezione e derivazione e delle linee elettriche di alimentazione, pali conici in acciaio dell'altezza di 9,00 m fuori terra, armature stradali equipaggiate con lampade a led.

I pali saranno posti ad una distanza massima di 30 m, a seconda delle condizioni e delle interferenze, considerato il fatto che in ogni tratto occorrerà, per quanto possibile, mantenere una distanza costante.

La dimensione della fondazione è stata verificata per il posizionamento di pali con altezza del corpo illuminante pari a 10.00 m f.t..

I cavidotti saranno realizzati in PVC del tipo pesante del  $d=75$  mm, mentre i cavi saranno unipolari del tipo FG16O16 di vari diametri.

## **RETE ELETTRICA**

La rete elettrica di bassa tensione verrà realizzata secondo progetto dell'ENEL, con materiali e specifiche dell'ENTE.

## **RETE TELEFONICA**

La rete telefonica verrà realizzata secondo progetto della TELECOM, con materiali e specifiche suggerite dalla medesima.

Per quanto non espressamente richiamato in questa relazione si fa riferimento agli elaborati grafici a corredo, e si rimanda anche, per una maggiore definizione delle caratteristiche delle opere da realizzare, al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che dovrà essere approvato prima di dare inizio ai lavori.

<b>QUADRO RIASSUNTIVO DEI COSTI</b>	
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	
Opere stradali	36.301,65 €
Rete acque bianche	24.184,27 €
Rete acque nere	25.382,59 €
Rete idrica	8.740,05 €
Rete illuminazione pubblica	13.966,70 €
Rete telefonica	3.500,00 €
Rete elettrica	5.500,00 €
<b>Totale opere urbanizzazione primaria</b>	<b>117.575,26 €</b>
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>	
Gli oneri verranno corrisposti all'atto della richiesta del permesso di costruire dai proprietari dei lotti	-----
<b>ONERI PER ATTI, DIRITTI, SPESE PROFESSIONALI</b>	
Spese stimate	12.000,00 €
<b>TOTALE GENERALE COSTI LOTTIZZAZIONE</b>	<b>129.575,26 €</b>





## **TIPI EDILIZI**

I fabbricati possono sorgere isolati o a confine (dove previsto nel planivolumetrico), con copertura piana o inclinata a falda. Non vi sono obblighi circa i materiali di finitura.

I fabbricati possono essere a uno o più piani, con un massimo di due fuori terra.

I rapporti di illuminazione, aerazione, saranno definiti in relazione alla normativa vigente per ogni particolare tipo di attività da insediare (industriale, commerciale, terziaria), tenuto conto dei pareri previsti per legge della ASL e di ogni altro organo competente in materia di salute e sicurezza sul lavoro, nonché di sicurezza pubblica.

E' vietata la destinazione residenziale. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia, con un massimo di 95 mq di superficie utile abitabile. L'altezza netta utile dei locali destinati ad alloggio custode deve essere 2.70 m. I parametri igienici dovranno rispettare quelli previsti nel R.E. per i fabbricati per civile abitazione.