



Architettura  
Urbanistica  
Strutture  
Amore ed Utilità. Signore!  
P.zza Marghinotti, 1  
Tel./Fax 070-665813  
09124 CAGLIARI

data:

LUGLIO 2019

aggiornamento:

Allegato:

A

## COMUNE DI DOLIANOVA PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
IN ZONA D1S (ART 17 DELLE N.T.A DEL PUC)  
AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 2-QUINQUIES-SEPTIES  
DELLA L.R 45-89 E S.S.MM.II.

Elaborati:

*Relazione Tecnica illustrativa*

STRATEGIE & PROGETTO srl  
"Totus Tuus"  
P.zza Marghinotti, 1 - Cagliari  
tel - fax 070-665813  
studioingmaurizioloddo@yahoo.it

**S&P**



il Signore & il mio Pastore  
WORKSHOP - 25 Anni  
AutoCAD by AUTODESK  
Licenza 347-19785962

Ing. Pablo Navarro

Ing. Manuela Pillai

Arch. Carla Agus

**Il Progettista:**

Ing. Maurizio Loddo



N. 2369

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI

Dr. Ing. MAURIZIO LODDO

**Il Committente:**

IMMUR SpA

Corso Repubblica n° 90  
09041 - Dolianova (CA)  
P.IVA e C.F. 03029920927

## **Sommario**

PREMESSA .....	2
1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SOTTOZONA D1/S .....	2
2. STATO ATTUALE DEL COMPARTO TERRITORIALE .....	4
3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLA PROPOSTA URBANISTICA APPROVATA .....	5
4. PROPOSTA PROGETTUALE .....	6
5. VERIFICA STANDARD PARCHEGGI .....	7
6. RISPONDENZA ALLA LEGGE 13/89 .....	9
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA L.13 DEL 09.01.89 .....	12

## **PREMESSA**

Il presente Permesso di costruire convenzionato, interessa un comparto che il vigente Piano Urbanistico Comunale di Dolianova, classifica come Zona D, industriale, artigianale e commerciale e nello specifico sottozona "D<sub>1</sub>/S", comparto racchiuso tra la via Sanjust e la via C. Manca, denominata "ex Cantine di Dolianova", i cui parametri vengono definiti all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (di cui alla Variante esclusivamente normativa alle norme Tecniche di attuazione - sottozone urbanistiche D<sub>1</sub>/S - approvato con Delibera del C.C. n. 37 del 27/09/2018) del P.U.C. vigente, secondo quanto segue:

Superficie di calpestio lorda	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura	0,35 mq/mq
Cessione (spazi pubblici, verde pubblico e parcheggio)	10%

Il Comune di Dolianova è dotato di Piano Urbanistico Comunale redatto nel 1997, in attuazione della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, adottato in via definitiva con deliberazioni del Consiglio Comunale 9 aprile 1997, n. 21 e 3 settembre 1997, n. 40, esecutive ai termini di legge, e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 43 del 18/11/1997 parte III<sup>a</sup> che prevede gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelli nei quali è previsto un Piano Urbanistico Attuativo, tra cui il Piano di Lottizzazione.

**La presente relazione riguarda il progetto edilizio unitario dei volumi previsti nei due lotti urbanistici e del volume pubblico da realizzarsi su aree di cessione pubblica di cui agli allegati grafici approvati con DELIBERA di C.C. N° DEL.....**

## **1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SOTTOZONA D1/S**

In questa sottozona rientra l'area industriale esistente in ambito residenziale e non più idonea alla funzione prevista, per la quale è stato prescritto il trasferimento graduale nel tempo, presso le altre zone industriali.

L'obiettivo è quello di eliminare i manufatti esistenti al fine di riqualificare l'area nel contesto di edificazione consolidata in cui si colloca, prevedendo destinazioni d'uso compatibili con la residenza, la realizzazione di servizi, aree a verde pubblico nonché di riqualificazione della viabilità esistente.

Possono essere quindi realizzate esclusivamente iniziative:

- di carattere artigianale di servizio (non molesto) e comunque compatibile con i contesti residenziali urbani;
- di carattere artigianale produttivo (non molesto e non inquinante) e comunque compatibile con i contesti residenziali urbani;

- di carattere commerciale al dettaglio e all'ingrosso nonché per deposito. E' ammesso nell'ambito di detti interventi anche l'insediamento di piccoli uffici e sale di riunione, ma solo se strettamente correlati con le esigenze commerciali e produttive, nonché delle abitazioni per la custodia e per la permanenza negli stabilimenti di personale tecnico, indispensabile per la sicurezza e per lo svolgersi dei cicli di produzione, e comunque non superiori ai 60 mq di superficie utile di calpestio;
- direzionale o terziario;
- per pubblici esercizi tesi alla somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, trattorie, caffè e bar.

Sono esclusi tutti gli interventi per la realizzazione:

- di insediamenti produttivi con destinazione industriale;
- di insediamenti residenziali;
- di pubblici esercizi per l'attività ricettiva quali pensioni e locande, dormitori privati, alberghi;
- di ricovero ed allevamento di animali;
- di deposito e mostra all'aperto.

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 del comparto interessato, escludendo le aree destinate a nuova viabilità e/o da riqualificare.

L'indice di utilizzazione fondiario è espresso dalla superficie di calpestio lorda costruibile, anche su diversi piani, prodotta da 1 mq di lotto. Non può superare il valore di 0,40 metri quadri per metro quadrato di lotto. Nel calcolo dell'indice non si computano le superfici dei locali tecnici e delle autorimesse interrato, purché limitate alla quantità necessaria per disposizioni di legge e di regolamento e purché sia rispettato il rapporto di copertura appresso indicato.

Il rapporto di copertura non può eccedere 0,30 metri quadrati di superficie coperta per ogni metro quadrato di lotto. Nel calcolo del rapporto di copertura, si deve tenere conto anche dei locali che risultano seminterrati.

L'altezza massima degli edifici non può superare i 12,00 ml e la distanza tra gli edifici isolati (anche nello stesso lotto fondiario) non dovrà essere inferiore a 12 ml.

Considerata l'attuale compromissione della zona D<sub>1</sub>/S, le distanze dai confini sono così definite:

- 5,00 ml di distacco dai confini laterali
- 5,00 ml di distacco dal confine posteriore
- 8,00 ml dal filo stradale.

E' sempre consentita altresì a costruzione in aderenza tra fabbricati, sul confine laterale e/o posteriore.

Per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di edifici esistenti deve essere assicurata la dotazione di parcheggi stabilita nell'articolo 41 sexies della Legge n. 1150/42, come introdotto con l'articolo 18 della Legge n. 765/67 e modificato con l'articolo 2 della Legge n. 122/89.

Per tutti gli edifici di carattere commerciale e/o direzionale devono essere garantite quote di spazi pubblici o ad uso pubblico nella misura minima di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, fermo restando il disposto degli indirizzi provvisori in merito alla programmazione urbanistica dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, di cui alle delibere A.G. n. 6/2003 e 13/2003.

All'interno dei lotti fondiari devono essere, in tutti i casi, lasciate libere dall'edificazione adeguate aree per consentire la manovra dei mezzi di trasporto, anche pesanti, e per le operazioni di carico dei materiali e per il parcheggio. Tali aree non dovranno essere inferiori al 5% dell'intero lotto fondiario.

Le recinzioni disposte sui lati interni, comuni a più lotti, possono essere eseguite con muratura cieca intonacata e tinteggiata o con pareti prefabbricate di conglomerato cementizio, secondo le indicazioni dello strumento attuativo e comunque con altezza non superiore a 2,50 mt..

Le recinzioni disposte sulla viabilità o su spazio pubblico di servizio saranno realizzate a giorno secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

La nuova viabilità dovrà avere una carreggiata minima di 12 metri lineari e composta da due corsie da 4.00 ml (una per senso di marcia) oltre a banchine laterali aventi un larghezza di 0.50 ml e marciapiedi larghezza da 1.50 ml.

La viabilità esistente in raccordo con la nuova viabilità dovrà essere dotata ove possibile, oltre che di banchine laterali aventi un larghezza di 0.50 ml, di marciapiedi aventi larghezza da 1.50 ml.

## 2. STATO ATTUALE DEL COMPARTO TERRITORIALE

Le aree interessate dalla presente proposta, sono di proprietà della *Società Cooperativa Cantina Sociale di Dolianova* e risultano individuate al N.C.T. al Fg. 34:

Mappale	Superficie mq	Superficie entro zona D1/S mq
188	4.235	4.133
336	2.569	2.569
541	246	246
242	1.335	1.335
<u>286</u>	<u>145</u>	<u>145</u>
<b>Totale</b>	<b>8.530</b>	<b>8.428</b>

L'area risulta ubicata all'interno del Centro abitato di Dolianova, in una zona di tipo residenziale ed attualmente occupata dai fabbricati già adibite a Cantine; l'area industriale esistente risulta non più idonea alla funzione prevista.

Attualmente i fabbricati esistenti nel comparto territoriale "ex Cantine di Dolianova" risultano totalmente dismessi, il tessuto edilizio si presenta disorganico ed in avanzato degrado; per questo motivo l'attuale Amministrazione comunale ha intenzione di procedere alla riqualificazione di detto comparto, favorendo il miglioramento della qualità urbanistica dell'abitare anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard.

L'ultimo titolo autorizzativo del complesso "ex cantine di Dolianova" è la Concessione in sanatoria n°92 del 29/06/2006 in cui sono presenti i dati di superficie coperta e volume:

Superficie coperta: 6.243,6 mq;

Volume: 57.996,13 mc.

Gli elaborati inerenti l'ultimo titolo autorizzativo, sono stati tutti riportati nelle tavole grafiche, numerate dalla 3a alla 3h.

### 3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLA PROPOSTA URBANISTICA APPROVATA

La superficie interessata risulta pari a 8.530mq, di cui 8.428mq in sottozona D1/S e tutti di proprietà della Società Cooperativa Cantina Sociale di Dolianova.

Le aree di cessione sono state individuate al fine di ottenere oltre alla viabilità, spazi di sosta, un'area di rimessa dei mezzi comunali, un'area per la futura localizzazione di un'antenna, ed aree di verde attrezzato con obbligo di gestione e manutenzione secondo convenzione da stipularsi tra Proprietà e Amministrazione Comunale.

La ripartizione delle aree e delle superfici coperte, come meglio si rileva dagli allegati grafici, risultano illustrati come segue:

<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>mq. 8.530</b>
1. Superficie fondiaria del comparto partecipante	mq. 6.600
2. Cessione da Piano	mq. 906

*N.B. l'attuatore dell'intervento deve destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), superfici non inferiori al 10% dell'intera superficie del comparto interessato, escludendo le aree destinate a nuova viabilità.*

Si verifica che le cessioni previste eccedono quanto richiesto:

a. Area cessione verde + parcheggi + volumi polifunzionali comunali + area localizzazione antenna	mq. 584
b. Area cessione verde	mq. 322

**Totale Cessioni 906 mq > 10% sup. comparto = 843 mq**

3. Superficie per viabilità mq. 1.024

Nell'ambito del piano sono stati individuati 2 lotti urbanistici, in cui inserire due attività commerciali in aderenza indicate con MSV1 ed MSV2 aventi superficie coperta massima pari a 1625 mq e volume previsto pari a 7.377,50 mc per MSV1 e superficie coperta massima pari a 672 mq e volume previsto pari a 3050,88 mc per MSV2. Nell'area prevista in cessione, è stato ubicato un volume pubblico da realizzarsi a carico dei proponenti di superficie coperta pari a 313 mq e volume massimo pari a 1.408 mc.

Il presente progetto edilizio, riguarda entrambi i fabbricati nei lotti urbanistici privati e il volume pubblico nelle aree di cessione.

#### **4. PROPOSTA PROGETTUALE**

Sul lotto 1 è prevista un fabbricato per attività commerciale su un livello di superficie lorda pari a 1622,36 mq e volume pari a 7365,54 mc per una altezza ai fini del calcolo del volume pari a di circa 4,50 ml.

I prospetti e la copertura piana, garantiscono con la distribuzione delle superfici vetrate apribili e non, la dotazione aeroilluminante necessaria, come si evince dalle tavola grafica denominata 5 a. Lo spazio interno è dotato del blocco servizi igienici per il pubblico, per i lavoratori e delle celle e depositi per le merci. Il resto dello spazio è lasciato open space per essere sfruttato idoneamente sfruttato dall'attività commerciale futura, secondo layout indicativo individuato nella tavola grafica 5b.

Sul lotto 2 è prevista un fabbricato per attività commerciale su un livello di superficie lorda pari a 682,80 mq e volume pari a 3004,60 mc per una altezza ai fini del calcolo del volume pari a di circa 4,40 ml.

I prospetti e la copertura piana, garantiscono con la distribuzione delle superfici vetrate apribili e non, la dotazione aeroilluminante necessaria, come si evince dalle tavola grafica denominata 5 a. Lo spazio interno è dotato del blocco servizi igienici e delle celle e depositi per le merci. Il resto dello spazio è lasciato open space per essere sfruttato idoneamente sfruttato dall'attività commerciale futura, secondo layout indicativo individuato nella tavola grafica 5b.

Sull'area in cessione, è prevista la realizzazione di un volume pubblico a 1 piano, con copertura piano e distribuzione interna open space con servizi igienici

Sono stati progettati in funzione della futura attività, impianti tecnologici adeguati (elettrico, idrico fognario, trattamento aria e climatizzazione) tali da garantire la salubrità dei luoghi di lavoro e aperti al pubblico oltre il mantenimento delle condizioni ottimali per la conservazione degli alimenti.

Per quanto riguarda il futuro processo produttivo, sarà elaborato e saranno applicate tempestivamente le procedure di autocontrollo con il metodo HACCP, saranno attivate procedure di sanificazione dei locali e delle attrezzature e di difesa dagli animali infestanti.

## **5. VERIFICA STANDARD PARCHEGGI**

I lotti urbanistici 1 e 2 sono stati progettati in modo tale che in funzione delle volumetrie e superfici di competenza, risultassero indipendenti sotto il profilo della dotazione di standards parcheggi. Tuttavia i lotti non risulteranno separati fisicamente; l'area parcheggio risulterà unica, con accesso dal lotto 1 e uscita dal lotto 2

Nella tabella che segue, stralcio della più esaustiva trattazione di cui alla tavola 15 vengono definiti gli standard urbanistici di dotazione parcheggi di cui al R.E. e alle N.T.A. di zona e vengono effettuate le verifiche tra la dotazione di parcheggi presenti e necessari.



<b>Calcolo volumetria in progetto</b>		
Superficie lorda attività commerciale 1 (MSV1)	mq	1622,36
Altezza ai fini del calcolo del volume	ml	4,54
Volume attività commerciale 1 (MSV1)	mc	7365,54
Superficie lorda attività commerciale 2 (MSV2)	mq	682,86
Altezza ai fini del calcolo del volume	ml	4,54
Volume attività commerciale 2 (MSV2)	mc	3100,20
<b>STANDARDS ART 41 SEXIES L.1150/42 E S.S.MM.I</b>		
Parametro standard	mq/mc	0,10
Volume attività commerciale MSV1	mc	7365,54
Volume attività commerciale MSV2	mc	3004,60
<b>Superficie parcheggio richiesta MSV1</b>	<b>mq</b>	<b>736,55</b>
<b>Superficie parcheggio richiesta MSV2</b>	<b>mq</b>	<b>300,46</b>
<b>STANDARDS ART 17 L.R 765</b>		
Parametro standard	mq/mq	0,80
Superficie lorda di utilizzo MSV1	mq	1622,36
Superficie lorda di utilizzo MSV2	mq	682,86
<b>Superficie parcheggio richiesta MSV1</b>	<b>mq</b>	<b>1297,89</b>
<b>Superficie parcheggio richiesta MSV2</b>	<b>mq</b>	<b>546,29</b>
<b>TOTALE STANDARDS RICHIESTI MSV1 (A)</b>	mq	<b>2034,45</b>
<b>TOTALE STANDARDS DISPONIBILI MSV1 (B)</b>	mq	<b>2380,67</b>
<b>VERIFICA B&gt;A</b>		<b>VERO</b>
<b>TOTALE STANDARDS RICHIESTI MSV2 (C)</b>	mq	<b>846,75</b>
<b>TOTALE STANDARDS DISPONIBILI MSV2 (D)</b>	mq	<b>1144,03</b>
<b>VERIFICA C&gt;D</b>		<b>VERO</b>
<b>AREE MANOVRA DEI MEZZI DI TRASPORTO, ANCHE PESANTI, E PER LE OPERAZIONI DI CARICO DEI MATERIALI E PER IL PARCHEGGIO RICHIESTE</b>		
Parametro standard	% sulla superficie del lotto	5%
Superficie Lotto 1	mq	4678,00
Superficie Lotto 2	mq	1900,00
<b>Superficie richiesta LOTTO 1</b>	<b>mq</b>	<b>233,90</b>
<b>Superficie richiesta LOTTO 2</b>	<b>mq</b>	<b>95,00</b>
<b>Totale superficie richiesta LOTTI 1 e 2 (E)</b>	<b>mq</b>	<b>328,90</b>
<b>Area carico scarico disponibile comune Lotti 1 e 2 (F)</b>	<b>mq</b>	<b>405,49</b>
<b>VERIFICA F&gt;E</b>		<b>VERO</b>

## **6. RISPONDENZA ALLA LEGGE 13/89**

Allo scopo di garantire l'utilizzo della struttura anche a persone aventi ridotte o impedito capacità motorie, sia in forma permanente che temporanea, in fase di progettazione è stata rispettata la rispondenza ai criteri della L.13/89, D.M. 236/89 e successive modifiche, integrazioni e/o aggiornamenti.

Poiché trattasi di struttura privata di pubblico utilizzo, la progettazione è impostata secondo il criterio **dell'accessibilità**.

### **A - CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ACCESSIBILITA' (art.4)**

#### *art. 4.1.1 PORTE*

Saranno del tipo facilmente manovrabile e comprese fra spazi complanari sia antistanti che retrostanti il vano della porta. Le dimensioni (luce netta) e gli elementi costruttivi saranno previsti nel rispetto delle specifiche di cui all'art.8.1.1:

luce netta della porta d'accesso > 80 cm e per le porte interne > 75 cm;

spazi antistanti e retrostanti alle porte maggiori ai minimi prescritti a seconda del tipo di apertura prevista e nel rispetto degli schemi della legge;

altezza delle maniglie pari a 90 cm del tipo a leva;

porte interne senza vetri con anta apribile con pressione inferiore a 8 Kg;

ante singole con larghezza non superiore a 120 cm.

#### *art. 4.1.2 PAVIMENTI*

Saranno realizzati orizzontali e complanari tra loro con materiali antiscivolo il cui coefficiente d'attrito sia superiore ai seguenti valori:

- 0,4 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;

- 0,4 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata;

I valori di attrito predetto non saranno modificati dall'apposizione di strati di finitura lucidanti o di protezione che, se utilizzati, verranno applicati sui materiali stessi prima della prova.

Gli strati di supporto delle pavimentazioni saranno idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

Gli elementi costituenti la pavimentazione avranno giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, saranno piani con eventuali risalti di spessore non superiore a 2 mm.

*art. 4.1.3 INFISSI ESTERNI*

Le porte, le finestre e le porte-finestre saranno utilizzabili anche da persone con ridotte o impedita capacità motorie o sensoriali, con meccanismi di apertura e chiusura facilmente manovrabili con una lieve pressione o percepibili.

*art. 4.1.4 ARREDI FISSI*

La disposizione sarà tale da rendere agevole il transito della persona su sedia a ruote, l'utilizzazione di tutte le attrezzature contenute nelle unità ambientali e saranno, inoltre, privi di spigoli vivi o taglienti.

*art. 4.1.5 TERMINALI DEGLI IMPIANTI*

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole ed i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di climatizzazione, i campanelli, il citofono saranno:

ubicati in posizione, sia planimetrica che altimetrica, tale da permettere un uso agevole anche da parte della persona su sedia a ruote,

facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità,

essere protetti dal danneggiamento per urto.

*art. 4.1.6 SERVIZI IGIENICI*

Al fine di garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche alle persone con impedita capacità motoria sarà previsto l'accostamento laterale alla tazza wc e l'accostamento frontale al lavabo.

A tal fine saranno rispettati i seguenti minimi:

per l'accostamento o il trasferimento laterale della sedia a ruote alla tazza wc pari a 100 cm. misurati all'asse dell'apparecchio sanitario;

per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo pari a cm. 80 misurati dal bordo anteriore del lavabo.

Relativamente alle caratteristiche degli apparecchi sanitari inoltre:

i lavabi avranno il piano superiore posto a cm. 80 dal pavimento e saranno senza colonna con sifone accostato o incassato a parete;

i wc saranno del tipo sospeso con asse posto ad una distanza minima di 40 cm dalla parete laterale, il bordo anteriore a 75-80 cm dalla parete posteriore ed il piano superiore a 45-50 cm dal calpestio. Ove tali minimi non potessero essere rispettati si prevederà a porre in opera, a 40 cm dall'asse dell'apparecchio sanitario, un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento a 80 cm dal pavimento di diametro 3-4 cm.

#### *art. 4.1.9 PERCORSI ORIZZONTALI E CORRIDOI*

Avranno una dimensione minima di cm.100, su superfici complanari, con allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote.

## **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA L.13 DEL 09.01.89**

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto Ing. Maurizio Loddo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.2369 in qualità di tecnico progettista del fabbricato in oggetto

### **DICHIARA**

che il progetto di cui trattasi è conforme alle disposizioni di cui alla L.n.13 del 9.1.89 - D.M. n.236 del 14.6.89 e successive integrazioni.

**Il Tecnico**

*Ing. Maurizio Loddo*