



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

data:

GIUGNO 2019

aggiornamento:

Allegato:

A

Scala:

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*

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



Il Signore è 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

## PREMESSA

Il presente Piano di Lottizzazione 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 tratta il progetto unitario per la costruzione delle opere di urbanizzazione atte alla lottizzazione, mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

## 1. VERIFICHE E PRESCRIZIONI

Si allega uno stralcio delle prescrizioni contenute nella Relazione Illustrativa della *Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale*:

### *"[...] 2.0 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO AMBIENTALE*

*L'art. 19 comma 1 punto i) della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, prevede lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale, nel caso di trasformazioni urbanistiche e territoriali. Nella fattispecie trattasi di variante normativa delle sottozone D1/S esistenti, senza rimodulazione dei perimetri e/o comparti. Non si prevedono quindi trasformazioni urbanistiche del territorio, e di conseguenza **non si ritiene necessario predisporre uno Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale.***

### *2.1 - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS*

*Come noto, i Piani Urbanistici Comunali rientrano nel campo di applicazione della parte II del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e conseguentemente la valutazione ambientale strategica (VAS), diventerebbe presupposto per la loro adozione ai sensi*

*degli art. 19 e 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, salvo i casi previsti dall'art. 6 commi 3 e 3-bis dello stesso decreto.*

*In tal senso la variante di cui alla presente relazione rientrerebbe tra i casi previsti dal sopracitato art. 6 comma 3 del D.Lgs 152/2006, essendo una modifica minore di piani e programmi rientranti nel campo della pianificazione territoriale, e che, come tale, va sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.*

Il servizio SAVI dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna ha elaborato, a maggio del 2007 e poi successivamente il 14 Dicembre 2010, le nuove "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali", in affiancamento e ad integrazione delle linee guida elaborate dall'Assessorato dell'Urbanistica per l'adeguamento dei PUC al PPR per quanto riguarda specificatamente l'applicazione della procedura di VAS all'interno del processo di adeguamento del piano.

La parte seconda del D.Lgs. 152/2006, e s.m.i. prevede, in generale, che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità le modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che *determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.*

*Inoltre, alla luce delle indicazioni previste nella norma nazionale, devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità anche gli strumenti attuativi e gli accordi di programma.*

*Non sono da sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS:*

- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;*
- le varianti ai piani urbanistici comunali riconducibili per legge a provvedimenti di autorizzazione per la realizzazione di opere singole, ferma restando l'eventuale applicazione della normativa in materia di VIA o, in caso di non applicazione della procedura di VIA, lo specifico esame degli aspetti ambientali in sede di autorizzazione;*
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso;*
- le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;*
- i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;*
- i piani attuativi relativi a piani urbanistici comunali non sottoposti a VAS, purché tali strumenti attuativi non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.*

*Nella fattispecie, trattandosi di variante normativa delle sottozone D<sub>1</sub>/S esistenti, che, come si dimostrerà nel seguito, non genera incrementi del carico urbanistico, **non si ritiene necessario predisporre lo studio per la verifica di assoggettabilità alla VAS.***

## **2.2 - PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

*Il Piano di Assetto Idrogeologico, redatto ai sensi della legge 183/89, è stato adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 2246 del 21 luglio 2003 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n.54/33 del 30 dicembre 2004.*

*Il P.A.I. ha valore di piano territoriale di settore, e poiché dispone finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e rischi idrogeologici, prevale su piani e programmi di settore di livello regionale e infraregionale e sugli strumenti di pianificazione del territorio previsti dall'ordinamento urbanistico regionale.*

*Il Piano delimita le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.*

*Considerata la natura della variante sopradescritta, che contempla esclusivamente una variante normativa, e la classificazione in area Hg1 del comparto urbano, che non comporta particolari vincoli agli interventi edilizi, **si ritengono non necessarie immediate valutazioni mediante studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, se non successivamente, nella fase di adozione o approvazione definitiva del piano attuativo**, estendendo lo studio all'intero ambito urbano soggetto a pianificazione.*

[...]

## **3.1. – LE ANALISI PRELIMINARI**

*Sulla scorta dei calcoli urbanistici allegati al Piano Urbanistico Comunale vigente, è stato verificato che le aree del comparto D<sub>1</sub>/S denominato "ex Cantine di Dolianova", non rientrano tra quelle destinate a standard urbanistici minimi di cui al Decreto assessoriale 22 dicembre n. 2266/U e s.m.i..*

*Tutto questo porta a concludere come futura ipotesi pianificatoria, la conferma dell'attuale configurazione urbanistica del comparto "ex Cantine di Dolianova", con un riordino urbano che deve prevedere:*

- \_ **un ordinato sviluppo urbanistico del comparto**, attualmente caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici;*
- \_ **la demolizione e/o la rimozione di tutti i preesistenti fabbricati ad uso industriale, senza alcuna valenza identitaria** ;*
- \_ **l'esclusione del consumo di nuovi suoli a fini edificatori**;*
- \_ il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di **sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia** e, in particolare, dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;*

**– una diminuzione del carico urbanistico e l'incremento della dotazione degli standard urbanistici.”**

L'ex aree industriali esistenti all'interno del centro abitato degli impianti, individuate nella cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente come sottozona urbanistiche D<sub>1</sub>/S, non risultano in alcun modo interessate dal Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna del 10 luglio 2006 n. 67 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'area non risulta interessata dagli ambiti di rischio idraulico di cui allo Studio comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 luglio 2014 n. 23, mentre risulta inserita, per quanto attiene il rischio geologico, in area Hg1, nella quale gli strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi e i piani di settore vigenti disciplinano gli interventi edilizi.

## **2. 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 superiore 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 esser dotata ove possibile, oltre che di banchine laterali aventi un larghezza di 0.50 ml, di marciapiedi aventi larghezza da 1.50 ml.

### 3. 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.

Il Piano è proposto dalla Ditta Proprietaria con lo scopo del convenzionamento.

Come si evince dalla *Tavola 1b – Rilievo Esistente e Superfici*, allo stato attuale, esiste sull'area un fabbricato avente una superficie coperta di circa 4920mq. L'ipotesi proposta nel P.d.L., è quella di demolire il fabbricato esistente per far posto ad un nuovo corpo di fabbrica, a destinazione d'uso commerciale, secondo le prescrizioni dello stesso piano.

#### **4. CRITERI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE**

Il Piano trae la sua motivazione dalla crescente richiesta di riqualificazione dell'area esistente e dalla necessità di aree destinate a servizi connessi con la residenza.

L'obiettivo è, pertanto, quello di eliminare i manufatti e le costruzioni esistenti col fine di riqualificare detta sottozona urbanistica nel contesto di edificazione urbana consolidata in cui essa si colloca, prevedendo destinazioni d'uso compatibili con l'ambito urbano residenziale, la realizzazione di ulteriori servizi, per garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini, e di aree a verde pubblico nonché la rimodulazione della viabilità esistente.

I fabbricati dovranno essere destinati a nuovi insediamenti per impianti connessi ad attività produttive di conservazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni.

La viabilità consiste, nel dettaglio, nella riqualificazione di una strada esistente di circolazione interna, ubicata all'interno del lotto delle ex Cantine, con accesso diretto dalla via Enrico Zuddas, strada che si ricollega a via Santa Maria.



*Immagine 1 – In Rosso la nuova connessione tra Via Santa Maria e Via Zuddas.*

Tale strada sarà attrezzata con tutti i sottoservizi (impianto idrico, fognario, elettrico, telefonico e di illuminazione pubblica), e consentirà l'uscita dal lotto di futura edificazione, mentre



l'ingresso a tale lotto avverrà dalla Via Zuddas, come meglio dettagliato dalla Tav. 5a - Planimetria Viabilità e rispondenza l.13/89.

## 5. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La superficie interessata dal presente Piano risulta pari a 8.530mq, di cui 8.428mq sono dentro la 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:

**Superficie territoriale del comparto** **mq. 8.530**

- |   |           |
|---|-----------|
| 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 |
|-----------------------------|-----------|

Si riporta la Tabella dei Dati Planivolumetrici e degli Standard Parcheggi:

(si veda Tav. 3 – Planivolumetrico)

DATI PLANIVOLUMETRICI					
SUPERFICIE TERRITORIALE IN ZONA D1S	8428	ML/MQ/MC			ML/MQ/MC
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 1	4678				
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 2	1900				
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	<35%	2949,80	VOLUME MASSIMO	27000,00	
SUPERFICIE COPERTA PRIVATA IN PROGETTO		2307,00	VOLUME PRIVATO DI PROGETTO LOTTO 1		7377,50
DI CUI MSV1 SU LOTTO 1		1625,00	VOLUME PRIVATO DI PROGETTO LOTTO 2		3050,88
DI CUI MSV2 SU LOTTO 2		672,00	VOLUME PUBBLICO DI PROGETTO		1408,50
SUPERFICIE COPERTA USO PUBBLICO IN PROGETTO		313,00	DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	10,00	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA MAX LOTTO 1	<40%	1871,20	DISTACCO TRA EDIFICI DI PROGETTO LOTTO 1		13,12
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DI PROGETTO LOTTO 1 (COMPRESA SUPERFICIE COPERTA POSTERIORE)		0,36	DISTACCO TRA EDIFICI DI PROGETTO LOTTO 1		40,71
RAPPORTO DI COPERTURA MAX LOTTO 1	0,35		DISTACCO MINIMO DAI CONFINI LATERALI	5,00	
RAPPORTO DI COPERTURA DI PROGETTO LOTTO1		0,35	DISTACCO DAI CONFINI LATERALI DI PROGETTO LOTTO 1		ADERENZA SU UN LATO - 11,46 ML SULL'ALTRO LATO
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA MAX LOTTO 2	<40%	760,00	DISTACCO DAI CONFINI LATERALI DI PROGETTO LOTTO 2		ADERENZA SU UN LATO - 5-10,74 ML SULL'ALTRO LATO
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DI PROGETTO LOTTO 2 (COMPRESA SUPERFICIE COPERTA POSTERIORE)		0,39	DISTACCO MINIMO DAL CONFINE POSTERIORE	5,00	
RAPPORTO DI COPERTURA MAX LOTTO 2	0,35		DISTACCO DAL CONFINE POSTERIORE DI PROGETTO LOTTO 1		5,66
RAPPORTO DI COPERTURA DI PROGETTO LOTTO 2		0,35	DISTACCO DAL CONFINE POSTERIORE DI PROGETTO LOTTO 2		6,00

La Società lottizzante, prima del rilascio del Titolo Autorizzativo relativo alle Strutture Commerciali, compenserà gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria con il valore di realizzazione della Costruzione ubicata nelle aree in cessione, realizzando a proprie spese i volumi pubblici pari a circa 1408 (millequattrocentotto) metri cubi, definiti "Volumi polifunzionali comunali" negli allegati grafici del piano di Lottizzazione.

<b>PARCHEGGI AREE MANOVRA E CARICO SCARICO</b>		
<b>SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO</b>		<b>2307,00</b>
<b>DI CUI MSV1</b>		<b>1625,00</b>
<b>DI CUI MSV2</b>		<b>672,00</b>
<b>SUPERFICIE UTILIZZO LOTTO 1</b>		<b>1625,00</b>
<b>SPAZI PUBBLICI O A USO PUBBLICO NECESSARI LOTTO 1</b>	<b>80 MQ/100 MQ</b>	<b>1300,00</b>
<b>VOLUME DI PROGETTO LOTTO 1</b>		<b>7377,50</b>
<b>PARCHEGGI LEGGE 122/89 LOTTO 1</b>	<b>1MQ/10 MC</b>	<b>737,75</b>
<b>TOTALE PARCHEGGI RICHIESTI LOTTO 1 (A)</b>		<b>2038</b>
<b>AREE PARCHEGGIO MANOVRA E MOVIMENTAZIONE DISPONIBILI LOTTO 1 (B)</b>		<b>2332,00</b>
<b>VERIFICA B&gt;A</b>		<b>VERO</b>
<b>SUPERFICIE UTILIZZO LOTTO 2</b>		<b>672,00</b>
<b>SPAZI PUBBLICI O A USO PUBBLICO NECESSARI LOTTO2</b>	<b>80 MQ/100 MQ</b>	<b>537,60</b>
<b>VOLUME DI PROGETTO LOTTO 2</b>		<b>3050,88</b>
<b>PARCHEGGI LEGGE 122/89 LOTTO 1</b>	<b>1MQ/10 MC</b>	<b>305,09</b>
<b>TOTALE PARCHEGGI RICHIESTI LOTTO 2 (A)</b>		<b>843</b>
<b>AREE PARCHEGGIO MANOVRA E MOVIMENTAZIONE DISPONIBILI LOTTO 2 (B)</b>		<b>1159,00</b>
<b>VERIFICA B&gt;A</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 (C)</b>	<b>5% DELLA SUPERFICIE LOTTO FONDIARIO</b>	<b>328,90</b>
<b>AREE MANOVRA DEI MEZZI DI TRASPORTO, ANCHE PESANTI, E PER LE OPERAZIONI DI CARICO DEI MATERIALI E PER IL PARCHEGGIO DISPONIBILI (D)</b>	<b>SUPERFICIE COMUNE AI DUE LOTTI FONDIARI</b>	<b>404,00</b>
<b>VERIFICA D&gt;C</b>		<b>VERO</b>

## **6. TIPOLOGIE EDILIZIE**

La tipologia edilizia dovrà necessariamente essere flessibile a seconda delle necessità funzionali del fabbricato in relazione alla diversa destinazione specifica che lo stesso verrà ad assumere nell'ambito di quanto previsto dalle sopraccitate N.A. del P.U.C.

E' stata prevista, a tal fine, una tipologia edilizia generica con possibilità di adattamento alle diverse esigenze sopradescritte.

## **7. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In ottemperanza a quanto previsto dallo schema di Convenzione, che prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per la realizzazione di spazi di verde attrezzato, nonché la realizzazione a cura e spese del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria, si specificano di seguito alcuni elementi di massima relativi alle medesime opere, che saranno oggetto di successiva progettazione esecutiva.

La rete viaria, prevede il prolungamento della viabilità esistente, in particolare della Via Enrico Zuddas, che si raccorda con l'esistente Via Santa Maria con un asse principale su cui si trovano gli accessi ai diversi lotti.

Lungo la carreggiata stradale trovano alloggio sia i parcheggi pubblici che le reti dei vari impianti tecnologici previsti secondo le indicazioni dei particolari costruttivi allegati.

La rete idrica si collega alla rete esistente in via Zuddas, dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria. Tale soluzione consente, con l'inserimento di opportune valvole di sezionamento lungo la rete, di sconnettere la parte di rete danneggiata da perdite o rotture, senza dover togliere l'alimentazione idrica a tutto il comparto.

Per il materiale delle tubazioni è stata prevista la ghisa sferoidale, con DN 80 mm per il tratto principale che servirà la zona destinata all'intervento industriale e allaccio idrico in PEAD.

La rete di illuminazione pubblica interessa l'intera nuova viabilità con pali di illuminazione aventi corpi illuminanti su pali conici in acciaio di altezza di pari a 8,00m e posizionati ad una distanza di circa 30m tra loro.

La rete fognaria è stata progettata in grès. La scelta di questo materiale è stata determinata dalla facilità di posa, dalla resistenza all'usura e all'aggressività chimica e dal basso coefficiente di scabrezza. Per il nuovo ramo è previsto una tubazione con diametro DN 200mm con pendenze relative da definirsi in fase esecutiva che si collegano in parte in via Zuddas e in parte al tratto esistente che scarica su via Santa Maria

La rete per lo smaltimento delle acque piovane deve collegarsi alla rete esistente su Corso Repubblica; è pertanto necessario realizzare il tratto di rete e relativi pozzetti e caditoie sia sulla nuova strada che su via Zuddas.