COMUNE DI SANLURI

PROVINCIA DI CAGLIARI

Repertorio n. 33273
Raccolta n. 9997
ALLEGATO "E"

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

RESIDENZIALE — ZONA "BIA MARA"

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

SANLURI MAGGIO 1989

I PROGETTISTI

Ing. RENZO CADEDDU

Ing. MARIO CONCAS

Dott. Ing. Mario Concas

La presente relazione riguarda un intervento di lottizzazione in zona denominata " Bia Mara", posta a nord-est dell'abitato di Sanluri e costituita da una fascia di terreno, con superficie di oltre 6 ettari, situata tra la provinciale Sanluri-Lunamatrona e la via Liguria.
La suddetta zona è designata nel vigente Piano di Fabbricazione Comunale come zona C di espansione residenziale.
Per questa zona il P.d.F. prevede quanto segue :

INDICI :

- Densità territoriale Jt ..... 1.5 mc/mq.
- Superficie coperta Sc ..... 1/2 sup.lotto
- Altezza prospetti Hmax ..... 11.50 m.-ABITAZ. m;
- Piani fuori terra max 3

TIPO DI FABBRICAZIONE:

- Corpi mono e plurifamiliari isolati od a schiera .

DISTANZE :

- Dalla strada : arretramento minimo di m. 7 dall'asse stradale principale e di m. 5 da quello secondario.
- Dai confini m. 5 od in aderenza.
- Tra fabbricati : D/H = 1 con minimo di m. 10

RIPARTIZIONE VOLUMETRIA:

- Residenze 70 %
- Servizi 20 %
- Opere Pub. 10 %

La dotazione di spazi pubblici per le attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi, viabilità esclusa, è prevista pari a 18 mq. per abitante.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DEI CRITERI DI PROGETTO

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione,come detto precedentemente, è compresa fra la via Liguria e la strada provinciale Sanluri-Lunamatrona ed ha superficie complessiva pari a circa 60.000 mq.
La zona d'intervento è stata suddivisa in due comparti, di superficie quasi uguale, in quanto il terreno incluso nel secondo comparto appartiene ad un unico proprietario, mentre il primo è costituito da mappali appartenenti a più proprietari.

COMUNE DI SANLURI SEGRETERIA

Il terreno è pianeggiante con giacitura lievemente degradante dalla strada Provinciale verso la via Liguria ed esposizione prevalente Sud-Ovest.
L'unica costruzione esistente è un fabbricato rurale ormai fatiscente a cui si aggiungono alcuni piccoli magazzini ad uso agricolo.
Parte della superficie è, al momento, coltivata con colture erbacee ed arboree.

Nelle redazione del piano si è cercato di ricucire, con una viabilità adeguata, il tessuto urbano sfilacciato e disordinato creatosi, in questi ultimi 20 anni con insediamenti casuali e non coordinati, in tutta la zona circostante.
La viabilità prevista, collegandosi organicamente a quella esistente, crea infatti alcuni nuovi isolati e nel contempo collega efficamente la Strada Provinciale alla via Liguria ed ad una vasta fascia urbana, comprendente anche i piani di zona 1 e 2, alleggerendo pertanto il traffico nell'ultimo tratto della provinciale stessa e nelle strade comunali collegate.
Il collegamento tra il nuovo insediamento e la provinciale è disimpegnato da un'arteria di larghezza pari a 10 m. che riporta direttamente sulla via Liguria e sulla quale si allacciano le strade della viabilità interna.
E' previsto anche un ulteriore collegamento tra le due zone tramite una strada a destinazione esclusivamente pedonale.
La viabilità è funzionale anche alla realizzazione degli impianti, in quanto le reti comunali a cui è possibile collegarsi, sono quelle poste in via Liguria, sia per ragioni altimetriche e sia perchè le condotte sulla via per Lunamatrona non sono idonee a sopportare un carico ulteriore così notevole.
Tutte le strade carrabili hanno larghezza totale di 10 m., costituita da carreggiata di 8 m. e dai marciapiedi laterali di larghezza ciascuno pari a m. 1.0.
Per l'individuazione delle aree a destinazione pubblica si è tenuto conto principalmente dei seguenti fattori:

- Carenza estrema di tali zone nell'insediamento esistente lungo la strada provinciale
- conformazione della lottizzazione Melis adiacente al lato Nord-Est e già completamente realizzata.
- necessità di accorpare l'area da destinare ai servizi collettivi in quanto in tutto il quartiere non esiste un'area attrezzata allo scopo.

Sono state inoltre recepite le indicazioni al riguardo fornite dall'Amministrazione Comunale per tramite degli Assessori all'Urbanistica ed all'Edilizia.
Questo ha portato al posizionamento della zona per attrezzature collettive, avente superficie di oltre 7700 mq, in posizione baricentrica, rispetto alla superficie d'intervento. Per agevolare il fruimento da parte dell'intero quartiere della suddetta area, è stata inserita, verso la Provinciale una vasta zona verde, di circa 2300 mq., avente la funzione di aprire il tessuto urbano verso i servizi collettivi valorizzandone l'importanza sociale e la loro funzione aggregante.
Gli spazi verdi veri e propri ed i parcheggi sono stati posizionati in maniera funzionale alle necessità dell'insediamento. Ampi parcheggi sono stati previsti lungo la provinciale, in quanto si tratta di zona a forte vocazione commerciale.

Murru Anna
Murru Giusto
Murru Antonina
Marco Pan
Elisa Bruno Serri
Sabrofli

Il verde è stato distribuito organicamente riferendosi anche alla Lottizzazione già realizzata ed alla situazione edificatoria limitrofa.

Le aree da cedere al Comune hanno complessivamente una superficie pari a 24.248 mq., ed in funzione di essa sono stati determinati gli indici urbanistici e le volumetrie risultanti per i due comparti, trattati separatamente.

In dettaglio risulta quanto segue:

COMPARTO N°1

1) Viabilità e slarghi + rettifica Via Liguria mq. 5.751

2) Cessioni

a) Parcheggi = mq. 1.312

b) verde e servizi mq. 4.730

totale voce 2 mq. 6.042

Totale cessioni e viabilità mq. 11.793

Superficie lotti mq. 17.767

Superficie complessiva mq. 29.560

Calcolo indici:

N.ab. (numero abitanti insediabili) $= \dfrac{6.042}{18} = 335,67$

Volume edificabile = 335,67 x 100 = mc. 33.567

volume per residenze e servizi connessi = 0.90 x 33.567 = mc. 30.210

Volume per servizi pubblici = 0.10 x 33.567 = mc. 3.357

$$\text{Indice fondiario If} = \frac{Vr}{Sl} = \frac{30.210}{17.767} = 1.70 \text{ mc/mq.}$$

./.

COMPARTO N°2

1) Viabilità e slarghi mq. 4.200

2) Cessioni

a) Parcheggi = mq. 950

b) Verde e servizi = mq. 7.305

Totale voce 2 = mq. 8.255

totale cessioni e viabilità mq. 12.455

Superficie lotti mq. 18.230

Superficie complessiva = mq. 30.685

Calcolo indici :

N. ab. (numero abitanti insediabili) = $\frac{8.255}{18}$ = 458,61

Volume edificabile = 458,61 x 100 = 45.861 mc.

Volume per residenze e servizi connessi = 0.90 x 45.861 = 41.275 mc.

Volume per servizi pubblici = 0.10 x 45.861 = 4.586 mc.

INdice fondiario If = $\frac{Vr}{Sl} = \frac{41.275}{18.230}$ = 2.264 mc./mq

DATI GLOBALI DELL'INTERVENTO:

Viabilità = mq. 9.951 Vol. totale res. = mc. 71.485

Cessioni = mq. 14.297 Vol. Totale pubb.= mc. 7.943

Sup.lotti = mq. 35.997 Vol. totale = mc. 79.428

Sup.totale = mq. 60.245 Numero abitanti = 794,28

Indice territoriale It = $\frac{V.t.}{S.t.} = \frac{79.428}{60.245}$ = 1,318

Murru Anna
Murru Giusto
Murru Antonina
Marco Pau

Ettore Bonu
Gabriella

La parte di volumetria utilizzabile per servizi connessi alle residenze (uffici, deposito, negozi ecc.) è stata distribuita quasi completamente lungo la strada provinciale, per sfruttarne la spiccata vocazione commerciale.
La tipologia edilizia prevalente è costituita da fabbricati isolati o abbinati a seconda della posizione del lotto. Fa eccezione la fascia antistante la provinciale ove sono stati previsti alcuni fabbricati in linea che tipologicamente meglio si prestano ad una eventuale utilizzazione commerciale o similare.
Per tale motivo i lotti sulla via Lunamatrona hanno dimensioni maggiori (mediamente circa 1000 mq.) rispetto agli altri che hanno superficie media pari a circa 500 mq.
E' consentita, inoltre, per tutti i fabbricati la realizzazione di piani interrati o seminterrati da riservare ad accessori per le residenze o per i negozi.
Lungo la strada Provinciale Sanluri-Lunamatrona è stata mantenuta una fascia di rispetto, larga 20 m a partire dal ciglio stradale, con vincolo di non edificabilità.
Sono stati ottenuti 35 lotti nel 1° Comparto e 24 nel 2° Comparto.
*(VEDI SOTTO)

Per le aree da cedere al Comune e per le opere di urbanizzazione primaria si prevede l'esecuzione dei seguenti lavori:

A) Per le strade e gli slarghi
---

1) Formazione del solido stradale con la formazione delle livellette di progetto, compresi scavi e riporti con materiale idoneo.

2)Formazione di uno strato di fondazione, su sottofondo sistemato, eseguito con tout-venant di cava o di fiume, compattato con rullo pesante e dello spessore, dopo costipamento , di cm. 30.

3)Massicciata bituminosa costituita da conglomerato bituminoso a masse aperte 'bynder', posto in opera mediante vibrofinitrice meccanica, rullato fino a completo assestamento, ed avente spessore compattato pari a cm. 7.

4) Tappeto di usura realizzato mediante conglomerato bituminoso a masse chiuse, posto in opera mediante vibrofinitrice meccanica, rullato fino a completo assestamento, con spessore compattato di cm. 3.

5) Le aree riservate a parcheggio e gli slarghi verranno sistemati con le stesse modalità.

6) I marciapiedi, di larghezza pari ad 1 m., verranno pavimentati con massetto in calcestruzzo, spess. min. cm. 8, gettato su sottofondo in pietrisco calcareo assestato e compattato.
Per la separazione dalla carreggiata stradale verranno poste in opera cordonate prefabbricate in calcestruzzo 10x25 cm, posizionate su apposita fondazione in cls. e murate con malta cementizia, inclusa la stilatura dei giunti.

* - L'EVENTUALE DESTINAZIONE COMMERCIALE O DIREZIONALE (SOLE CONSENTITE) PER I LOTTI 1-2-3-4-5-21-22, PREVEDERÀ IN SEDE DI PROGETTO ESECUTIVO, L'INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI DI CUI ALL'ART. 3 DEL D.A. 2266/U DEL 20 DICEMBRE 1983 IN AREA ANTISTANTE IL FABBRICATO DIRETTAMENTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITÀ PUBBLICA.
- NON È CONSENTITA L'EDIFICAZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI IN CORPI STACCATI.

7) Verranno realizzati raccordi circolari di idoneo raggio per tutte le intersezioni stradali.

B) Per le aree destinate a verde pubblico

1)Sistemazione dell'area compresi eventuali movimenti di terra, ed impianto di colture arboree, dove richiesto dall'Amministrazione Comunale, con densità pari ad una pianta ogni 25 mq. circa.

C) Impianti

1) Realizzazione della condotta fognaria per le acque nere, in tubi di gres del ø 200 mm., rinfiancati mediante calcestruzzo magro, fino al collegamento con la rete comunale della via Liguria.
Tale rete sarà dotata di idonei pozzetti di ispezione ed incrocio in cls. che verranno posizionati a distanze, fra loro, non superiori a m. 50.

2) Realizzazione rete acque bianche e meteoriche mediante tubazioni in calcestruzzo vibrato di adeguato diametro, con piano di posa e rinfianco dei giunti in calcestruzzo magro. La rete sarà dotata di pozzetti di ispezione in cls., che verranno posizionati a distanze, fra loro non superiori a m. 50, e di caditoie stradali in c.a. di sezione interna minima di cm. 40x40.

3)Realizzazione degli allacci fognari dei singoli lotti alle reti interne di lottizzazione delle acque nere e delle acque bianche.

4)Realizzazione impianto idrico tramite tubazione in ghisa sferoidale, di diametro adeguato, completo di saracinesche, sfiati,idranti, pozzetti di controllo e di incrocio, compresi gli allacci per i singoli lotti.

5) Impianto elettrico per illuminazione pubblica e stradale, con cavi posti entro tubazione in pvc. interrata, compresi pozzetti di derivazione e di controllo, con punti luce su pali a sbraccio da posizionare a distanza non superiore ai 40 m.

6) Impianto elettrico completo per le utenze private, da realizzare entro tubi in pvc. posti interrati, compresi pozzetti di derivazione e di controllo e gli allacci per le singole utenze.

7) IMPIANTO TELEFONICO.

ALLEGATI :

1) Planimetria catastale, stralcio P.d.F, altimetria
2) Planivolumetrico
3) Cessioni e viabilità
4) Impianti fognari
5) Impianti idrico ed elettrico e Sezione stradale tipo.
6) Tipi edilizi
7) Schema di convenzione

I Progettisti:

ING. RENZO CADEDDU

ING. MARIO CONCAS

COMUNE DI SANLURI

(Prov. CAGLIARI)

SI ATTESTA

- CHE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELLA DITTA MURRU GIUSTO E PIU', COSTITUITO DA N° 6 (SEI) TAVOLE DI PROGETTO, N° 2 (DUE) COMPUTI METRICI ESTIMATIVI DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE, N° 1 (UNA) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E N° 1 (UNO) SCHEMA DI CONVENZIONE, È STATO APPROVATO CON DELIBERAZIONI CONSILIARI NUMERI 28 DEL 18-3-1981, 65 DEL 15-7-1981 E 33 DEL 24-3-1982, ESECUTIVE;
- CHE LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA, COSTITUITA DA N° 8 (OTTO) FOGLI, È QUELLA ORIGINALE DEFINITIVA APPROVATA DAL CONSIGLIO COL PREDETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

IL Funzionario Incaricato
(SANDRO SIDDI)