

TAVOLA 7  
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 43  
DEL 18.3.08

IL SEGRETARIO COMUNALE

*forrea*

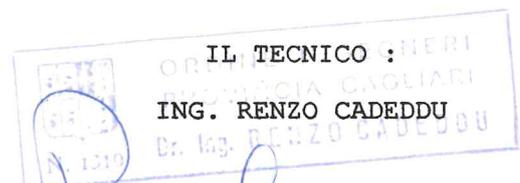


**PIANO LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE**  
**IN ZONA " SAN GIUSEPPE " - VIA S. ROCCO**

COMMITTENTI :

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**  
**AGGIORNATA**

SANLURI



La presente relazione riguarda un intervento di lottizzazione in zona denominata "San Giuseppe", posta a nord-est dell'abitato di Sanluri e costituita da una fascia di terreno, con superficie pari a 29204 mq. situata tra le vie San Rocco, Tiziano e R. Sanzio.

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 H max ..... 11.50 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 in precedenza, risulta compresa fra le vie San Rocco, Tiziano e R. Sanzio ed in adiacenza nelle direzioni sud ed est con la zona B2 residenziale ed a nord con la zona E agricola. Gli isolati adiacenti appartenenti alla zona B2 sono edificati quasi integralmente.

La zona d'intervento risulta accorpata e costituita dalle seguenti particelle catastali :

Foglio 21 mappali : 503 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 292 - 293  
747 - 749 - 273 - 297 - 298 - 300

Si deve far rilevare che i mappali 273 - 293 - 747 749 sono interessati solo per una parte dalla superficie, ricadendo la parte restante in zona E agricola.

Il terreno ha andamento altimetrico irregolare, la parte posta a nord-ovest è in pendenza verso via San Rocco, mentre la parte restante ha andamento altimetrico più regolare con pendenza verso via Sanzio e Tiziano.

Praticamente l' area in esame costituisce una zona omogenea delimitata a nord dalla zona E agricola, a est e sud dalla zona B2 e ad ovest dalla zona G2, da cui è separata grazie alla via S. Rocco.

Per una migliore gestione dell'intervento, anche in relazione al frazionamento delle proprietà, si è suddivisa la lottizzazione in 3 comparti e per ognuno di essi sono stati determinati gli standards urbanistici specifici.

La collocazione della zona nel contesto urbanistico Comunale e la necessità di razionalizzare la viabilità garantendo un collegamento tra la via S. Rocco e la via Tiziano e R. Sanzio sono state tenute ben presenti nello studio del piano di lottizzazione. Il fondamentale collegamento fra la zona B2 gravitante sulla via Gramsci e la via S. Rocco è stato ottenuto tramite una dorsale principale larga 10 m. che dalla via R. Sanzio porta alla via S. Rocco e si connette nello stesso tempo con le vie Donatello e Tiziano. In questo nodo si garantisce un efficace e rapido collegamento viabile tra il quartiere di via Gramsci e la zona storica costituita dalla Piazza Castello e via C. Felice.

In zona centrale è stata posizionata la zona destinata ad attrezzature collettive, di modo che in caso di futura espansione possa essere ampliata agevolmente in modo da costituire un adeguato polmone verde, dotato di servizi, utilizzabile per l' intero quartiere.

La superficie destinata ad attrezzature collettive, individuata nel planivolumetrico con le sigle V2, V7, V9 occupa una superficie di mq. 3638, alla quale si devono aggiungere 650 mq. di parcheggi.

Le altre aree destinate a verde ed a parcheggi sono state opportunamente inserite all' interno della lottizzazione, realizzando un' ampia zona verde (V5, V8) di circa 1500 mq. usufruibile anche dai residenti della zona B2 limitrofa.

La viabilità principale è realizzata in maniera tale da consentire un' agevole successiva espansione verso nord nell' attuale zona agricola.

L' intervento prevede la creazione di n. 40 lotti (prevalentemente unifamiliari in quanto questa è la tipologia edilizia richiesta e comunemente utilizzata nel paese) di superficie variabile e comunque non inferiore ai 290 mq.

La viabilità principale ha larghezza complessiva pari a m. 10, mentre quella secondaria e di accesso ai lotti è larga m. 8.00.

Sulla via S. Rocco è previsto un arretramento rispetto al confine catastale con distanza tra il confine dei lotti e l'asse stradale esistente non inferiore a m. 5,60 in modo da garantire una strada con larghezza di almeno 10 m.

I parcheggi sono stati distribuiti organicamente in modo funzionale alla circonvallazione e con ripartizione uniforme all'intervento della lottizzazione.

La viabilità è funzionale anche alla realizzazione degli impianti, in quanto le pendenze stradali consentono un agevole collegamento con le reti comunali, esistenti soprattutto nelle vie San Rocco, Tiziano e R. Sanzio.

Per l' undividuazione delle aree a destinazione pubblica si è tenuto conto, come precedentemente accennato, principalmente dei seguenti fattori :

- Presenza ai lati sud ed est di una zona residenziale già edificata e scarsamente dotata di spazi di uso pubblico.
- Necessità di accorpere l'area da destinare ai servizi collettivi in modo da consentire una corretta e funzionale utilizzazione.
- Funzionalità della viabilità interna e dei percorsi.
- Situazione plano-altimetrica e distribuzione dei lotti edificabili.

Questo ha portato al posizionamento baricentrico della zona per attrezzature collettive, all' inserimento di un' ampia zona verde in corrispondenza del raccordo con la via Donatello e di altre zone distribuite localmente soprattutto nel raccordo con la via S. Rocco.

Le aree da cedere al Comune hanno complessivamente una superficie pari a 6318 mq., alle quali si aggiungono 5460 mq. occupati dalla viabilità di lottizzazione e da rettifiche stradali, ed in funzione di esse sono stati determinati gli indici urbanistici e le volumetrie consentibili.

I dati di riepilogo riferentesi all' intera lottizzazione sono i seguenti :

- VIABILITA' E SLARGHI	=	5291 mq.
- SUPERFICIE CESSIONI		
- Parcheggi	=	659 mq.
- Verde	=	5695 "
- Totale	=	6354 mq.
- SUPERFICIE LOTTI	=	17591 "
- SUPERFICIE COMPARTO	=	29236 "

## STANDARDS URBANISTICI

- NUMERO ABITANTI	=	$\frac{6354}{18} = 353,00$
- VOLUME EDIFICABILE	=	$353,00 \times 100 = 35300 \text{ mc.}$
- VOLUME RESIDENZE	=	$35300 \times 0,70 = 24710 \text{ "}$
- VOLUME SERVIZI CONNESSI	=	$35300 \times 0,20 = 7060 \text{ "}$
- VOLUME PER SERVIZI PUBBLICI	=	$35300 \times 0,10 = 3530 \text{ mc.}$
- If (INDICE FONDIARIO)	=	$\frac{V_r}{S_l} = \frac{31770}{17591} = 1,806 \text{ mc/mq.}$
- It (INDICE TERRITORIALE)	=	$\frac{V_e}{S_c} = \frac{35300}{29236} = 1,207 \text{ mc/mq.}$

Come detto in precedenza la lottizzazione residenziale è stata poi distribuita in 3 comparti funzionali i cui dati urbanistici sono di seguito elencati :

## COMPARTO 1

- VIABILITA' E SLARGHI	=	1164 mq.
- SUPERFICIE CESSIONI		
- Parcheggi	=	57 mq.
- Verde	=	1684 "
- Totale	=	1741 mq.
- SUPERFICIE LOTTI	=	4532 "
- SUPERFICIE COMPARTO	=	7437 "

## STANDARDS URBANISTICI

- NUMERO ABITANTI	= $\frac{1741}{18}$ = 96,72
- VOLUME EDIFICABILE	= 96,72 X 100 = 9672 mc.
- VOLUME RESIDENZE	= 9672 X 0,70 = 6771 "
- VOLUME SERVIZI CONNESSI	= 9672 X 0,20 = 1934 "
- VOLUME PER SERVIZI PUBBLICI	= 9672 X 0,10 = 967 "
- If (INDICE FONDIARIO)	= $\frac{Vr}{Sl} = \frac{8705}{4532} = 1,9208$ mc/mq.
- It (INDICE TERRITORIALE)	= $\frac{Ve}{Sc} = \frac{9672}{7437} = 1,3005$ mc/mq.

## COMPARTO 2

- VIABILITA' E SLARGHI	= 848 mq.
- SUPERFICIE CESSIONI	
- Parcheggi = -- mq.	
- Verde = 1214 "	
- Totale	= 1214 mq.
- SUPERFICIE LOTTI	= 3115 "
- SUPERFICIE COMPARTO	= 5177 "

## STANDARDS URBANISTICI

- NUMERO ABITANTI	= $\frac{1214}{18}$ = 67,44
- VOLUME EDIFICABILE	= 67,44 X 100 = 6744 mc.
- VOLUME RESIDENZE	= 6744 X 0,70 = 4721 "
- VOLUME SERVIZI CONNESSI	= 6744 X 0,20 = 1349 "
- VOLUME PER SERVIZI PUBBLICI	= 6744 X 0,10 = 674 "
- If (INDICE FONDIARIO)	= $\frac{Vr}{Sl} = \frac{6070}{3115} = 1,9486$ mc/mq.
- It (INDICE TERRITORIALE)	= $\frac{Ve}{Sc} = \frac{6744}{5177} = 1,3027$ mc/mq.

## COMPARTO 3

- VIABILITA' E SLARGHI = 3279 mq.
- SUPERFICIE CESSIONI
  - Parcheggi = 602 mq.
  - Verde = 2797 "
  - Totale = 3399 mq.
- SUPERFICIE LOTTI = 9944 "
- SUPERFICIE COMPARTO = 16622 "

## STANDARDS URBANISTICI

- NUMERO ABITANTI =  $\frac{3399}{18} = 188,83$
- VOLUME EDIFICABILE =  $188,83 \times 100 = 18883$  mc.
- VOLUME RESIDENZE =  $18883 \times 0,70 = 13218$  "
- VOLUME SERVIZI CONNESSI =  $18883 \times 0,20 = 3777$  "
- VOLUME PER SERVIZI PUBBLICI =  $18883 \times 0,10 = 1888$  "
- If (INDICE FONDIARIO) =  $\frac{Vr}{Sl} = \frac{16995}{9944} = 1,7091$  mc/mq.
- It (INDICE TERRITORIALE) =  $\frac{Ve}{Sc} = \frac{18883}{16622} = 1,1360$  mc/mq.

La tipologia edilizia prevalente è costituita da fabbricati isolati; non mancano però fabbricati abbinati in aderenza.

E' consentita, inoltre, per tutti i fabbricati la realizzazione di piani interrati o seminterrati da riservare ad accessori per le residenze.

La distribuzione di eventuali volumi destinati a servizi connessi con la residenza è stata effettuata nel planivolumetrico, concentrando questi volumi nei lotti per posizione e caratteristiche geometriche più adatte a questo utilizzo.

Sono stati ottenuti 40 lotti con superfici comprese tra un minimo di 290 mq. ed un massimo di 684 mq.

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 realizzati con massetto in calcestruzzo, spess. min. cm. 8, gettato su sottofondo in pietrisco calcareo assestato e compattato, e successiva pavimentazione con pietrini in cemento.  
Per la separazione dalla carreggiata stradale verranno poste in opera cordone prefabbricate in calcestruzzo 10x25 cm. posizionate su apposita fondazione in cls. e murate con malta cementizia, inclusa la stilatura dei giunti.
- 7) Verranno realizzati raccordi circolari di idoneo raggio per tutte le intersezioni stradali.

#### **B) Per le aree destinate a verde pubblico**

- 1) Sistemazione e regolarizzazione altimetrica dell' area destinata a verde, compresi i necessari movimenti di terra, ed eventuale piantumazione, dove richiesto dall' Amministrazione Comunale, con densità pari ad una pianta ogni 25 mq. circa, utilizzando essenze fornite dall' Amministrazione.

#### **C) Impianti**

- 1) Realizzazione della condotta fognaria per le acque nere, in tubi di gres del diametro di 200 mm., rinfiacati mediante calcestruzzo magro, fino al collegamento con le reti comunali così come indicato nella tav. 5.  
Tale rete sarà dotata di idonei pozzetti di ispezione ed incrocio in cls. che verranno posizionati a distanze, fra loro, non superiori a m. 40.
- 2) Realizzazione rete acque bianche e meteoriche mediante tubazioni in calcestruzzo vibrato di adeguato diametro, con piano di posa e rinfiacco 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. 40, e di caditoie stradali in c.a. di sezione interna minima di cm. 40x40 (tav. 5).
- 3) Realizzazione degli allacci fognari dei singoli lotti e della zona destinata a verde per attrezzature collettive alle reti di lottizzazione delle acque nere e delle acque bianche.
- 4) Realizzazione impianto idrico tramite tubazione in ghisa sferoidale, di diametro adeguato, completo di saracinesche, pozzetti di sfiato e di scarico, inclusi gli allacci per i singoli lotti (tav. 4).
- 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. (tav. 4).
- 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 (sarà realizzato dall' Enel).
- 7) Impianto telefonico per le utenze private da realizzare secondo il progetto che verrà redatto dalla TELECOM-SIP.

ALLEGATI :

- 1) Planimetria catastale, stralcio P.d.F., sezione stradale tipo;
- 2) Planivolumetrico;
- 3) Cessioni viabilità;
- 4) Impianti idrico ed elettrico;
- 5) Rete acque bianche e nere;
- 6) Tipi edilizi;
- 7) Schema convenzione;
- 8) Computo metrico e stima di massima delle opere di urbanizzazione.

Il Progettista : ING. RENZO CAEDDU

