

*COMUNE DI SERRAMANNA*  
*PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO*

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. SILVIO SERCI**

Via Vittorio Veneto, 23 - Serramanna

*Oggetto*

**LOTTIZZAZIONE "F.LLI MASCIA"**

Delibera del Consiglio Comunale n. 10/2014 del 14/04/2014

**SECONDO STRALCIO FUNZIONALE**

*Allegato*

**A**

*Data*

**APRILE 2016**

**RELAZIONE TECNICA**

*Committenti*

*Sig. Luca MASCIA*

---

*Sig. Andrea MASCIA*

---

*Progetto*

*Dott. Ing. Silvio SERCI*

## **1. Premessa. delibera n°10 del 14/04/2014**

L'intervento interessa il 2° stralcio funzionale della lottizzazione "F.lli Mascia". Si sottolinea che con delibera del Consiglio Comunale n. 10/2014 del 14.04.2014 è stato approvato planovolumetrico dello stesso e non sono previste cessioni al Comune di Serramanna. Totalmente compresa nella zona omogenea G1 dell'attuale Piano Urbanistico Comunale di Serramanna, ha per oggetto l'insediamento di:

- *strutture edilizie a destinazione d'uso socio-sanitaria e di interesse pubblico;*
- *strutture edilizie a destinazione d'uso commerciale e di interesse generale.*

## **2. Impostazione urbanistica.**

La realizzazione degli adempimenti e delle opere connesse alla lottizzazione era prevista mediante n°. 2 stralci funzionali con destinazione d'uso commerciale e socio-sanitaria.

Ambedue le destinazioni d'uso sono compatibili con quanto disposto dall'attuale P.U.C. di Serramanna, secondo il combinato art. 15 e art. 15.1, nonché con quanto disposto in altre ulteriori norme prescrittive d'interesse urbanistico succedutesi sino ad oggi.

In particolare, l'art. 15.1 prevede l'integrale applicazione dell'art. 8 del Decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983 Regione Autonoma Sardegna (cosiddetto "decreto Floris") e prescrive inoltre i seguenti standards:

A. *per edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale:*

indice fondiario massimo	2,00 mc/mq
altezza massima	7,50 m
rapporto/indice di copertura	1/3
distacchi minimi	8,00 m

B. *per edifici con destinazione specifica di carattere socio-sanitario, qualora sia evidenziata la peculiarità ed utilità del servizio ad un fabbisogno esteso oltre l'utenza locale:*

indice fondiario massimo	3,00 mc/mq
altezza massima	9,50 m
rapporto/indice di copertura	1/2
distacchi minimi	8,00 m

Pertanto, il dimensionamento e le verifiche necessarie sono state eseguite con riferimento agli standards di tipo A e B. Sono state operate le verifiche in ottemperanza al decreto Floris, sulla scorta del quale la P.A. in data antecedente ha ufficialmente notificato alla proprietà attuale l'interesse affinché le relative dotazioni di spazi a verde e/o parcheggio necessitanti da calcolo

non siano ceduti alla municipalità ma rimangano private e rivestano permanentemente il carattere di uso pubblico

Le caratteristiche Planovolumetriche approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 10/2014 del 14.04.2014 sono evidenziate nella Tav. 2 in modo particolare abbiamo:

N.	Destinazione	S.lotto mq	V,max	SLP,max	SP
1	Commerciale	4.804,12	9.608,23	1.601,00	
P1	parch. Uso pubbl.	1.283,15			1.283,15
2	Commerciale	2.703,31	5.406,61	901,00	
P2	parch. Uso pubbl.	722,70			722,70
3	Socio Sanitario	3.593,22	10.779,66	2.395,00	
P3	parch. Uso pubbl.	958,79			958,79
4	Socio Sanitario	4.600,00	13.800,00	4.600,00	
P4	parch. Uso pubbl.	1.840,00			1.840,00
5	Commerciale	4.720,00	9.440,00	1.573,00	
P5	parch. Uso pubbl.	1.259,00			1.259,00

Si precisa che tale intervento non ha comportato variazioni alla rete fognaria e alla rete idrica.

### **3. Secondo stralcio funzionale.**

Attraverso questo intervento si vuole dar corso al 2° stralcio funzionale della "lottizzazione F.lli Mascia" in modo particolare,tenendo presente che il planovolumetrico è stato approvato con delibera n°10 del 14.04.2014 si interverrà sulla parte relativa ai lotti N. 4 e N. 5, il primo a destinazione socio-sanitaria e il secondo a destinazione commerciale / servizi generali;

Nella tavola n. 3 sono rappresentati gli schemi della rete idrica e delle acque bianche e nere; in particolare, per la rete idrica troviamo le predisposizioni degli allacci in PE fi 32 pn 16, le predisposizioni dei gruppo di misurazione e i pozzetti di raccordo in cls 30x30x30; mentre per le acque nere sono rappresentati gli allacci fi 200 in PVC sn2 sdr1, i pozzetti d'ispezione in cls prefabbricato e le predisposizioni per gli allacci fognari con sifone a collo d'oca.

Su tale elaborato sono presenti inoltre la rete delle acque bianche, l'adduzione idrica principale e la rete di scarico principale delle acque nere che sono già state realizzate nel 1° primo stralcio funzionale già prese in carico dal Comune

Nella tavola 4 sono rappresentati gli schemi della rete elettrica attraverso i corrugati, le predisposizioni dei gruppi di misurazione e i pozzetti di derivazione / ispezione in cls 50x50x50. La rete telefonica è stata rappresentata attraverso i cavidotti per la predisposizione degli allacci e i pozzetti di derivazione / ispezione in cls 50x50x50.

Si precisa che sono presenti tutte le predisposizioni per gli allacci rete elettrica, telefonica, acque bianche e nere già eseguite nel 1° stralcio e quindi non ci sono presenti cessioni al Comune di Serramanna

#### **4. Computo metrico estimatico**

Come evidenziato nell'allegato n. 2 le spese da sostenere per questo intervento state raggruppate in tre categorie:

- realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico, attraverso scavo di sbancamento per l'eliminazione dello strato vegetale, posa del telo geotessile, formazione del rilevato opportunamente costipato, posa del toutvenant bitumato, posa del binder ed infine posa del manto d'usura (tappeto). L'importo previsto per tale intervento è pari a € 108.204,69
- realizzazione della rete idrica – fognaria, attraverso scavo a sezione ristretta per la posa dei tubi di adduzione idrica in polietilene ad alta densità e dei tubi fogna in pvc rigido conforme al tipo sn4 sdr41 con i relativi allacci fognari; il successivo rinterro e costipamento. Fornitura dei pozzetti prefabbricati in cls per le derivazioni e le ispezioni. L'importo previsto per tale intervento è pari a € 4.949,46
- la realizzazione della rete elettrica, illuminazione e telefonica, attraverso scavo a sezione ristretta per la posa dei corrugati per le varie reti, successivo rinterro e costipamento. Fornitura dei pozzetti prefabbricati in cls per le derivazioni e le ispezioni. Predisposizione per pali di illuminazione. L'importo previsto per tale intervento è pari a € 7.171,18

L'importo complessivo dell'intervento è pari a € 120.325,33

#### **5. Inquadramento Aree di pericolosità idraulica.**

Secondo i criteri dettati dalle NTA del P.A.I., Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, aggiornato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 35 del 20/03/2008, L'area in esame ricade nella fascia HI1 (Area di pericolosità idraulica moderata).

## **6. Norme tecniche di attuazione/realizzazione.**

- Art. 1. Le tipologie edilizie ammesse sono esclusivamente quelle definite compiutamente nella Tav. 5 del progetto di variante, compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per i 2 stralci funzionali.
- Art. 2. Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento complessiva non rientrano:
- le superfici coperte dei volumi fuori terra, interrati e/o seminterrati destinati a parcheggio, o loro quote parti se i volumi hanno destinazione mista parcheggio-direzionale, dove per direzionale si intende: l'uso che, per l'afflusso di pubblico connesso alla sua funzione, presenta esigenze di superfici a parcheggio superiori a quelle connesse alla funzione di residenza abitativa;
  - le superfici coperte dei volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio;
  - le superfici delle rampe di accesso carrabile ai piani fuori terra, interrati e/o seminterrati.
- Art. 3. Le recinzioni dei lotti suscettibili di edificazione potranno mantenere la loro continuità lungo i confini dei lotti da destinare a parcheggio di uso pubblico, fatto salvo il garantire la fruizione degli stessi secondo quanto insito nella dizione giuridica corrente di uso pubblico. Non sono ammesse recinzioni totalmente cieche; dovranno presentare una parte a giorno, con una zoccolatura cieca di altezza non superiore ad 1,20 m rispetto alla quota del marciapiede pubblico, ed altezza totale non superiore a 2,40 m.
- Art. 4. I distacchi minimi da osservare dai confini di proprietà sono quelli riportati nella Tav. 5 di variante. Non sono ammesse deroghe eccetto che per installazioni di dotazioni tecnologiche o volumi tecnici impiantistici di altezza fuori terra non superiore ad 1,20 m, da potersi realizzare anche in aderenza al confine di proprietà.
- Art. 5. Il 20% dell'area all'interno di ogni lotto suscettibile di edificazione risultante libera da volumi edilizi, camminamenti, viabilità e parcheggi privati strettamente necessari secondo cogenti norme di legge in materia, dovrà essere sistemata a verde. La loro manutenzione a carico dei privati deve essere continuativa e rispettosa del decoro urbano.
- Art. 6. Le rampe di accesso carrabili ad eventuali piani fuori terra, interrati e/o seminterrati, devono prevedere una pendenza massima del 20%.
- Art. 7. I piani interrati e/o seminterrati devono obbligatoriamente prevedere la realizzazione di cavedi lungo tutto il loro perimetro, per un'altezza pari a quella del volume entro terra ed una larghezza massima di 1,00 m.

## Sommario

1. Premessa.....	1
2. Impostazione urbanistica.....	1
3. Secondo stralcio funzionale.....	2
4. Computo metrico estimativo .....	3
5. Inquadramento Aree di pericolosità idraulica .....	3
6. Norme tecniche di attuazione/realizzazione.....	4