

RELAZIONE TECNICA

◆ Descrizione generale

Il sottoscritto ing. GIAMBENEDETTO SARDU residente e con studio a Nurachi in C.so Eleonora 95/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n° 388, su incarico conferitogli dai Sigg. Di Palma Giuseppina e Tronci Gustavo, con la presente relazione descrive la situazione attuale e gli interventi da eseguire per dare luogo alla lottizzazione relativa al Comparto C39 in oggetto.

◆ Indicazioni del P.U.C. sulle zone di espansione

Il Piano Urbanistico Comunale all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione Generali prevede l'elenco delle Zone di espansione in Programma.

Lo studio del P.U.C. ha previsto la localizzazione di nove comparti edilizi distribuiti in tutto il Territorio Comunale. Tre di questi comparti (C3₁, C3₂, e C3₃) sono costituiti da Comparti già previsti dal precedente strumento urbanistico e attualmente non ancora realizzati; i restanti Comparti (C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈ e C3₉) costituiscono invece nuove aree di espansione localizzate in ambiti marginali e in continuità al tessuto urbano della zona B.

◆ Comparto edilizio C3₉

Il Comparto edilizio C3₉ in oggetto è situato nella zona meridionale del Centro urbano ad ovest della SS 292.

Esso confina nella sua estensione perimetrale con zona E3a agricola e con zona C1₇ residenziale già prevista dal precedentemente Piano, con Comparto B2₃ e con zona S2 per servizi programmata dal presente P.U.C. (VED. TAV. 1).

Il Comparto edilizio C3₉ dagli studi effettuati con il P.U.C. si estende per una superficie di 7.689,34 m².

La sua posizione è tale che risulta accessibile da viabilità attualmente presente costituita dalla via Autonomia Sarda, da strada Comunale denominata

Serra Arena che partendo dalla Piazza S'Arjola si estende verso la zona rurale meridionale di Nurachi.

Gli interventi previsti dal presente progetto sono diretti allo sviluppo del solo stralcio funzionale Comparto 1, costituente oltre il 50% dell'estensione dell'intero Comparto C39.

◆ **Caratteristiche del sito**

Dal punto di vista morfologico il terreno risulta essere praticamente ad estensione pianeggiante come tipico del Territorio Comunale di Nurachi e costituito da insediamenti di natura prevalentemente sabbiosa.

Da un'estremità all'altra del Comparto è presente un dislivello massimo dell'ordine di circa 1 metro.

Il Terreno era adibito sin da molti anni ad agrumeto. In tal modo è stata eseguita nel tempo solamente una lavorazione superficiale che ne ha impedito la trasformazione altimetrica, conservandone così la sua conformazione per molto tempo.

Attualmente nell'area interessata dal Comparto C39, sono presenti solo alcuni alberi da frutta e degli alberi di cipresso che fungono da delimitazione con le proprietà adiacenti.

Sulla via Autonomia Sarda sono stati eseguiti interventi di recente sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in costruzione di marciapiedi e recinzione a giorno con piantumazione di essenze verdi sul confine di proprietà privata, nonché posa di cavidotti interrati per predisposizioni elettrica e telefonica.

Anche sulla strada comunale Serra Arena recentemente sono stati eseguiti degli interventi di ampliamento di opere di urbanizzazione per il tratto ricadente nella zona S2.

All'interno dell'isolato comprendente il Comparto C39, vi sono degli edificati nella zona B2₃ a ridosso del Comparto, in cui è presente un'unità edilizia costituita da vari corpi di fabbrica dislocati all'interno del lotto.

◆ **Situazione Urbanistica**

Dall'analisi cartografica del P.U.C., si desume che sarà necessaria la realizzazione di un ampliamento della viabilità lungo la Comunale Serra Arena, in prolungamento con quella attualmente presente.

Le restanti opere di urbanizzazione primaria saranno dislocate all'interno dello stesso Comparto edilizio.

◆ **Situazione Catastale**

Tra la situazione Catastale del Comparto C39, e lo stato di fatto emergono piccoli sconfinamenti lungo la Comunale Serra Arena, i restanti contorni sono coincidenti anche per via del fatto che sono stati oggetto di recenti frazionamenti.

Occorrerà intervenire operando con frazionamenti catastali sulla fascia meridionale, lungo la delimitazione del Comparto con la zona agricola E3_a.

◆ **Previsioni planovolumetriche**

Lo studio di lottizzazione del Comparto C39, è stato eseguito preliminarmente sull'intera estensione.

Gli obiettivi prefissati sono stati quelli di dare luogo ai dei lotti edificabili dislocati in maniera ordinata con la creazione di unica area pubblica a verde.

Con riferimento agli standard urbanistici previsti dal vigente PUC e alle esigenze della committenza si è sviluppato il progetto della lottizzazione esteso all'intero Comparto Edilizio C39.

La caratteristica fondamentale dello stralcio funzionale denominato Comparto 1 è la presenza di cinque lotti ospitanti tipologia a casa isolata.

La tipologia prevista è a corpo unico di fabbrica con uno o due livelli fuori terra oltre ad un potenziale piano seminterrato o interrato.

L'indice di fabbricabilità territoriale di progetto e le distanze dai confini di proprietà renderanno a edificazione completa il comparto edilizio ben strutturato sia dal punto di vista dell'inserimento nel contesto urbanistico locale e sia dal punto di vista della fruibilità dello stesso comparto.

Il Comparto 2 presenta l'inserimento di cinque unità a schiera sfalsate planimetricamente tra loro sulla parte frontale.

◆ Opere di urbanizzazione primaria previste

Le opere di urbanizzazione primaria hanno come obiettivo quello di creare dei servizi completi per le nuove utenze che si formeranno in corrispondenza delle nuove unità edilizie, partendo dal presupposto che vi sarà continuità con le opere attualmente presenti, dando luogo ad un ampliamento delle stesse in maniera del tutto ordinata con impianti della stessa natura e dimensioni, sia per lo stralcio funzionale Comparto 1, che per il Comparto 2.

Nello stralcio funzionale la viabilità da realizzare comprendente strade e marciapiedi avrà luogo all'interno dell'area costituente lo stesso stralcio incrociando la via Autonomia Sarda.

Le aree di sosta sono posizionate su tre diverse porzioni, in adiacenza ai lotti e alla zona verde. La loro sistemazione è stata studiata in maniera da distribuire organicamente il posteggio dei veicoli, evitando così degli intralci che si potrebbero verificare nel caso di singola area di sosta.

Gli impianti da realizzare sono relativi a:

- Scarichi acque nere;
- Scarichi acque bianche;
- Rete idrica di adduzione;
- Alimentazione elettrica illuminazione pubblica;
- Alimentazione elettrica utenze private;
- Linea telefonica.

Tutti gli impianti su elencati si realizzeranno in corrispondenza della viabilità interna dello Stralcio funzionale come diramazioni delle linee principali situate lungo la via Autonomia Sarda.

Gli scarichi delle acque nere saranno costituiti da pozzetti di allaccio 60x60 disposti in prossimità dell'accesso ai singoli lotti, collegati a pozzetto

d'ispezione 120x120 tramite tubazione in PVC Ø 200 e da qui alla linea principale sulla pubblica via intercettata tramite altro pozzetto 120x120.

Gli scarichi delle acque bianche si realizzeranno con la raccolta su pozzetti a caditoia lungo la nuova viabilità, collegati con tubazione in cemento rotocompresso Ø 200 innestata sulla linea principale di via Autonomia Sarda.

La rete idrica di adduzione si raccorderà anch'essa alla via Autonomia Sarda. Le diramazioni secondarie da realizzare in corrispondenza dei lotti saranno costituite da tubazioni in ghisa sferoidale Ø 60 mm, opportunamente raccordate e innestate alla linea principale sulla pubblica via.

L'allaccio privato dalla diramazione secondaria all'utenza in corrispondenza dei gruppi di misura sarà costituito da tubazione in polietilene multistrato Ø 32 mm.

Si rammenta che per quanto riguarda la rete di scarico acque nere e quella idrica di adduzione, si realizzeranno conformemente a quanto riportato nelle Prescrizioni Tecniche previste dal Disciplinare dell'Ente gestore ABBANOVA S.p.A.

L'alimentazione elettrica di pubblica illuminazione sarà garantita da due punti luce su palo da localizzare all'interno della viabilità di comparto, collegate tramite conduttori di sezione 6 mm² a punto luce esistente nelle vicinanze sulla pubblica via. Le caratteristiche dei pali e delle lampade sono le medesime di quelli adoperati recentemente all'interno del centro urbano, con palo in vetroresina di altezza fuori terra pari a 6 metri, lampade ai vapori di sodio di potenza 100 W di classe 2. Si disporranno pozzetti d'intercettazione in corrispondenza dei punti luce.

L'alimentazione elettrica per le utenze private si realizzerà considerando la presenza di predisposizione sul muro di recinzione della stessa proprietà sulla via Autonomia Sarda. Da quadro a parete già esistente si procederà ad ampliamento della linea per circa 8 metri, fino ad arrivare all'interno del comparto e da qui alle singole utenze.

La linea telefonica per impianti fissi è già predisposta sulla pubblica via. Per la fornitura alle utenze si procederà al prolungamento e alle diramazioni necessarie con la posa di idonei pozzetti ispezionabili muniti di chiusino in ghisa.

Nurachi, Febbraio 2013

Il Tecnico

Dott. Ing. Giambenedetto Sardu