

RELAZIONE TECNICA

✓ Descrizione generale

Il sottoscritto Ing. Medda Giuseppe residente a Nureci (OR) in Via Nuova 3/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 559 con studio tecnico nel Comune di Nureci (OR) in Via Nuova 3/a, su incarico dell'Impresa F.lli Medda Pietro e Francesco snc, ha redatto il progetto degli interventi da eseguire per dar luogo alla lottizzazione relativa al comparto C3₉ stralcio funzionale n.2 sita nel Comune di Nurachi.

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

Il Piano Urbanistico Comunale all'art. 20 della 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 su tutto il territorio Comunale. Tre di questi comparti (C3₁, C3₂ e C3₃) sono costituiti da comparti già previsti nel precedente strumento urbanistico e attualmente non ancora realizzati; i restanti comparti (C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈, C3₉) costituiscono invece nuove aree di espansione localizzati in ambiti marginali e in continuità al tessuto urbano della Zona Urbanistica B.

✓ Comparto edilizio C3₉

Il Comparto edilizio C3₉ è situato nella zona meridionale del centro urbano ad Ovest della SS292.

Esso confina nella sua estensione perimetrale con la Zona agricola E3_a e con la zona residenziale C1₇ già prevista nel precedente Piano Urbanistico, con Comparto B2₃ e con zona servizi S2 programmata nel precedente P.U.C. (ved. Tav. n.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 meridionale del Comune di Nurachi.

Gli interventi previsti dal presente progetto sono diretti allo sviluppo del solo stralcio funzionale Comparto n.2 , che costituisca circa il 40% dell'estensione dell'intero Comparto C3₉.

✓ **Comparto edilizio C3₉**

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 1,50 m.

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

Attualmente nell'area interessata dal Comparto C3₉ sono presenti solo alcuni alberi da frutta e delle piccole siepi di delimitazione con le proprietà confinanti.

Sulla Via Autonomia Sarda sono stati eseguiti degli interventi di recente sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria costituenti in costruzione di marciapiedi e recinzioni a giorno con piantumazione di essenze verdi sul confine di proprietà privata, nonché posa di cavidotti interrati per predisposizione 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 S2.

All'interno dell'isolato comprendente il comparto C3₉ vi sono degli edificati nella Zona B2₃ a ridosso del Comparto, in cui è presente una 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, al servizio dello stralcio funzionale n.2, in prolungamento con quella attualmente presente; lungo questa strada si renderà necessaria anche la realizzazione ex novo delle condotte idriche fognarie e la posa interrata dei cavidotti per la predisposizione della linea elettrica e telefonica.

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 della parte di comparto relativa allo stralcio funzionale n.2 è stato quella di creare dei lotti con l'inserimento di sei unità con tipologia a schiera sfalsate planimetricamente tra loro sulla parte frontale, creando una zona unica destinata ad area pubblica verde.

La tipologia prevista è una schiera unica di fabbrica con due piani fuori terra e un piano 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'insediamento nel contesto urbanistico locale e sia dal punto di vista della fruibilità dello stesso comparto.

✓ **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 n.1, che per il comparto n.2.

Nello stralcio funzionale la viabilità da realizzare comprendente strade e marciapiedi avrà luogo all'interno dell'area costituente lo stesso stralcio e lungo la Via Comunale Serra Arena.

Le aree di sosta sono posizionate in adiacenza alla zona verde.

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 agricola "Serra Arena" partendo dal limite della Zona B2₃.

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 tubazioni in cemento rotocompresso Ø 200 innestata sulla linea principale posta in corrispondenza del limite della Zona B2₃.

La rete idrica di adduzione si raccorderà anch'essa in corrispondenza con la linea presente nel limite della Zona B2₃. 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 già presente.

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 fa presente 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 Abbanoa S.P.A.

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

L'alimentazione elettrica per le utenze private si realizzerà considerando la presenza di predisposizione sul muro di recinzione da quadro a parete già esistente si procederà ad ampliamento della linea lungo tutto il fronte del comparto n.2 e da qui alle singole utenze.

La linea telefonica per impianti fissi è già predisposta sulla Via pubblica sul limite della Zona B23.

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.