

Comune di S a m a t z a i

Piano Insediamenti Produttivi

nel terreni al Fog.14 mapp.117-139-140-141

R e l a z i o n e
Norme di attuazione
Dati di costo

1

Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

Il Progettista:



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 804 Dr. Ing. BACCHI CARLO

Carlo Bacchi

REDAZIONE DEL PIANO di insediamenti produttivi ai sensi
dell'art. 27, Legge 22.10.1971, n° 865.-----

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -
=====

La Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli
Enti Locali - Finanza ed Urbanistica - con decreto del
27-5-1981 prot.493/u - concedeva all'Amministrazione -
Comunale di Samatzai l'autorizzazione per la formazione
del piano delle aree da destinare ad insediamenti produt-
tivi, ai sensi dell'art.27, Legge 22-10-1971, n° 865.-

Il Sindaco del Comune di Samatzai con delibera n°
del affidava, quindi l'incarico al sottoscritto -
ing. CARLO BACCHI, iscritto all'a lbo professionale del-
la Provincia di Cagliari al n° 804 l'incarico della com-
pilazione del progetto di cui all'oggetto.

Le aree interessate e come tali classificate artigianali
dal vigente Programma di Fabbricazione sono situate a
Sud dell'abitato di Samatzai, distano dal limite della
zona di completamento circa 200 mt. e sono prospicienti
alla strada Provinciale NURAMINIS - SAMATZAI.-

Dette aree sono distinte in catasto al Fog. 14 mapp.117-
139-140-141 ed hanno una superficie complessiva di mq.
19.675 - come meglio specificato nel piano parcellare
esproprio.

Da indagini svolte nella zona, si é potuto stabilire che
gli insediamenti saranno destinati ad artigiani, in preva-
lenza falegnami e fabbri, e a piccole industrie non mole-
ste né nocive per l'abitato.--

Si é cercato, quindi, di ripartire la superficie interessata in lotti non eccessivamente grandi vincolandone in superficie solo tre per esigenze progettuali e lasciando la rimanente parte da dividere secondo le esigenze e richieste dei singoli utenti. La disponibilità massima del numero dei lotti sia per limiti di superficie sia per vincoli di accesso é di tredici come meglio specificato nella tabella seguente:

Lotto	Superficie	Divisione Massima
N°	mq.	
1	5.203	N° 5 Lotti
2	1.657	" 2 Lotti
3	1.493	Lotto singolo
4	1.365	" "
5	725	" "
6	2.300	N°3 Lotti
Totali	12.743	N°13 Lotti

La viabilità interna é stata studiata nella maniera più semplice e funzionale possibile con una strada di penetrazione interna, collegata alla provinciale Nuraminis-Samatzaia terminante con uno slargo onde consentire la manovra e l'inversione di marcia degli automezzi pesanti. E' stata prevista anche la possibilità che detta strada possa continuare vincolando il lotto n° 3, per una larghezza di mt. 10,00, per l'eventuale prolungamento.-

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione primaria delle aree da attrezzare si fa presente che l'approvvigionamento idrico sarà realizzato, tramite collegamento diretto

alla rete urbana. La fornitura di energia elettrica verrà realizzata e predisposta secondo le direttive fornite dall'E.N.E.L. con la previsione di una cabina monopolio situata all'ingresso delle aree interessate.

Il collegamento della rete fognaria alla rete urbana crea qualche problema in quanto il punto di uscita della rete in progetto si trova a quota meno 13 metri circa dall'impianto di sollevamento più vicino. Inoltre il collegamento della rete all'impianto di depurazione non è assolutamente possibile sia per ragioni di dislivello sia per motivi di quota e di attraversamenti.

Pertanto come ulteriore norma di attuazione si rende necessario imporre che la concessione ad edificare venga concessa solo con la condizione della costruzione di pozzi del tipo non perdente o in alternativa di piccoli impianti di depurazione secondo le esigenze degli insediamenti.

L'utilizzazione dell'area interessata è stata effettuata in base alle disposizioni di legge e disposizioni regionali in materia e conforme alle prescrizioni del programma di fabbricazione vigenti.

In base a queste disposizioni ed al vincolo della distanza di mt.20 a protezione della strada provinciale - Nuraminis-Samatza - la superficie complessiva di mq.19.675 - è stata suddivisa come segue:

Superficie a verde e parcheggi mq.1.987 (maggiore del 10% dell'intera superficie) -

Superficie fascia di rispetto mq.2.830

Superficie viabilità mq.2.115

Superficie lotti mq.12.743

Totale " 19.675

OPERE DI URBANIZZAZIONE -

R E T E S T R A D A L E

Il terreno interessato dalle suddette opere é geologicamente costituito da uno strato di terra vegetale che sovrasta uno strato di terreno di origine calcarea. Dal punto di vista altimetrico si presenta come una collinetta con pendenze massime del 6,5%. Data la natura del terreno si é ritenuto sufficiente dotare la strada di uno strato di fondazione in tout-venant di cava o di fiume avente uno spessore medio di cm. 20; tale strato di fondazione verrà gettato previa rullatura del cassonetto che verrà preventivamente spianato e dotato della pendenza trasversale degradante dalla mezzeria verso i bordi. La pavimentazione della strada verrà eseguita con uno strato di cm. 10 di conglomerato bituminoso (binder) ed uno strato di usura in malta bituminosa dello spessore di cm. 3. Per lo smaltimento delle acque meteoriche dato, che il profilo altimetrico della strada presenta una doppia pendenza, verranno costruite ai bordi delle cunette tipo alla " francese in calcestruzzo che serviranno per lo smaltimento delle acque da una parte mentre dall'altra essendo in contropendenza saranno convogliate in due pozzetti collegati con una tubazione in cemento-pessato fino alla strada SAMATZAI-NURAMINIS.-

La strata, inoltre verrà dotata da ambo i lati di banchine pedonali di larghezza pari a mt.1,00 costruite in battuto di c.s. dello spessore di cm. 8 steso su un sottofondo in pietrame e tout-venant dello spessore di cm.15.-

R E T E I D R I C A

La rete idrica in progetto sarà collegata alla rete idrica comunale distante dal punto di uscita all'abitato circa 260 mt. Data l'eseguità dello sviluppo della rete se n'é prevista la sua esecuzione con tubazioni in polietilene PN10 del diametro esterno \varnothing 63 sufficiente a garantire un'adequata distribuzione e pressione in rete. Si prevede inoltre la installazione di una saracinesca con apparecchiatura sot-

tosuolo, di un pozzetto di sfiato all'ingresso in rete e di due saracinesche a chiusura della rete.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE STRADALE

L'armadio di comando, contenente gli apparecchi di derivazione, protezione e misura, verrà ubicato all'ingresso della strada. La linea correrà interrata a ridosso delle banchine pedonali secondo il tracciato indicato in planimetria. L'impianto consta di un circuito cui sono allacciate le lampade per un totale di otto punti luce. Per l'alimentazione delle lampade é prevista una linea con tre conduttori, predisposta per i circuiti di tutta-notte, mezza-notte. Essa sarà completamente interrata alla profondità minima di cm. 70 e sistemata all'interno di tubi in P.V.C. - Sono previsti cavi unipolari per tensioni di esercizio a 1.000 V, per posa fissa, con grado di isolamento 4, forniti del marchio di qualità. La guaina esterna sarà in Sintenax o simili, l'isolamento con gomma etilenopropilenica o simili, i conduttori rigidi in rame, stagnati, rotondi in filo unico da 6 mmq.-

Si prevede di usare lampade a bulbo fluorescente da 125W sostenute da pali del tipo pastorale o semplice sbraccio. Essendo la strada lunga 10 mt. si é adottata una disposizione unifilare posta a lato con un'altezza di installazione pari a 8,30 mt. Le caratteristiche di illuminazione saranno quelle consigliate dalle case di produzione di apparecchi di illuminazione per strade del tipo a medio traffico motorizzato e pedonale.-

D A T I D I C O S T O

Come meglio specificato nel computo metrico estimativo allegato i dati di costo per l'esecuzione delle opere relative all'urbanizzazione primaria ammontano a £. 180.000.000,= così appresso elencati:

RETE STRADALE - RETE RACCOLTA ACQUE METEORICHE	
SISTEMAZIONE ZONE A VERDE E PARCHEGGI	£. 59.369.000,=
RETE IDRICA	" 13.190.620,=
RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA	
E ILLUMINAZIONE PUBBLICA	" 37.757.800,=
ARROTONDAMENTO	" <u>580,=</u>
T O T A L E	£. 110.345.000,=
I V A 2% su £. 110.345.000,=	" 2.206.900,=
ESPROPRIAZIONI IMMOBILI (Ved? All. N° 4)	" 35.855.000,=
SPESE TECNICHE + IVA 18%	" 22.000.000,=
IMPREVISTI E ARROTONDAMENTO	" <u>9.593.100,=</u>
IMPORTO TOTALE COMPLESSIVO	£. 180.000.000,= =====

Il professionista

Orlo Gatti

- N O R M E D I A T T U A Z I O N E -
=====

Le norme di attuazione sono conformi al Programma di Fabbricazione vigente approvato dal C.R.C. il 31-1-1980 n°5679.

A r t. 1 -

L'indice di copertura é fissato in un massimo di 0,50 mq/mq fondiario.-

A r t. 2 -

I distacchi delle costruzioni dai confini del lotto e dalle strade devono essere pari ad un minimo di mt.5.00 - dalla S.P. NURAMINIS-SAMATZAI - il distacco minimo sarà di mt. 20.00 -

A r t. 3 -

La densità edilizia, l'altezza massima delle costruzioni sono definite dalla funzionalità dell'impianto, dai distacchi minimi tra i fabbricati e dai confini delo lotto.

A r t. 4 -

Sui confini del lotto non prospettanti a strade sono ammesse costruzioni in aderenza aventi un altezza massima di m. 8,00; per altezze maggiori é necessaria una convenzione registrata con il proprietario confinante.

A r t. 5 -

La forma e le dimensioni dei lotti previsti nel piano urbanistico approvato sono da ritenersi indicative possono essere variate nelle richieste di concessione.

A r t. 6 -

In ogni singolo lotto devono essere riservati spazi per

parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Le recinzioni delle aree, a fronte strada, dovranno essere con inferriata a giorno, montata su zoccolo basso murario o in calcestruzzo.

A r t. 7 -

E' vietata la costruzione di edifici per abitazioni ed uffici, eccettuati:

- a) l'abitazione del personale di custodia e famiglia;
- b) i locali per la mensa del personale di servizio, con annessi servizi, spogliatoi, cucine e locali di sosta;
- c) gli uffici direzionali, tecnici e amministrativi strettamente necessari all'impianto.

A r t. 8 -

La larghezza delle strade non deve essere inferiore a m. 10 -