

	<p>COMUNE DI PATTADA</p> <p>Provincia di Sassari</p>	
		
OGGETTO	PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA ARTIGIANALE "MEDADOS"	
COMMITTENTE	Bellu Giovanni	
GRUPPO DI PROGETTAZIONE	Dott. Pianificatore Alessandro Multinu	Urbanistica
	Geometra Mario Deiosso	Edilizia e Impianti
ELABORATO	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	TAV_A
REVISIONE		REV_01
	Pattada, Febbraio 2022	
Firme		

1 – Premessa

L'area oggetto dell'intervento, situata a valle d'abitato in località Medados, è classificata come zona "D3" dallo strumento urbanistico generale (Programma di Fabbricazione) del Comune di Pattada.

I mappali interessati, tutti appartenenti al Foglio 52, sono il 49, 422 e 424 e una frazione del 421.

Complessivamente sono oggetto del piano di lottizzazione circa 7.600 m² in zona "D".

La destinazione d'uso prevista è quella artigianale.

L'intera zona è stata studiata ed analizzata insieme ad un'altra area adiacente, di proprietà del Comune di Pattada, sempre zona D di cui si conosce il progetto approvato.



Figura 1. Inquadramento comparto

2 – Lo stato di fatto.

L'area presenta una giacitura collinare e risulta avere un pendenza costante, degradante verso nord, di circa il 9%. L'accesso all'area di comparto è garantito dalla viabilità del P.I.P. del Comune di Pattada.

Come condizioni al contorno vincolanti sono state assunte le seguenti:

1. La viabilità interna è collegata esclusivamente all'area P.I.P. di proprietà del Comune di Pattada, allo stato attuale quasi interamente urbanizzata;
2. Collegamento delle reti idriche e fognarie sulla provinciale, attraverso le reti esistenti in zona P.I.P.;
3. Si è ritenuto necessario imporre la larghezza complessiva di 11 metri (metri 8 di carreggiata e metri 1.5 per parte di marciapiede della strada, per mantenere quanto più possibile continuità con la zona PIP esistente.

3 – Il progetto di lottizzazione.

Sulla base delle condizioni al contorno sopra citate, il piano di lottizzazione, ha individuato quindi una viabilità in grado di assicurare il collegamento e la continuità con le zone adiacenti.

Nella tavola 6 (*zoning*) e nella tavola 7 (*planivolumetrico*) sono state individuate le aree da destinare all'edificazione e quelle riservate agli spazi pubblici ed ai parcheggi.

La viabilità, come precedentemente detto, è prevista per una larghezza di mt.11,00 compresi marciapiedi di larghezza 1,50 metri, che consente un'ordinata accessibilità a tutti i lotti ed agli spazi pubblici. I parcheggi sono stati collocati in prossimità degli accessi ai due lotti, e non comprendono quelli privati, che ciascun proprietario dovrà obbligatoriamente prevedere in rapporto alla superficie che vorrà edificare.

La zona destinata agli insediamenti andrà ad occupare un unico lotto di superficie rispettivamente di 5.900 m²

La configurazione dei lotti con l'ubicazione dei fabbricati previsti e la loro tipologia, la edificabilità massima prevista, i distacchi dai confini e tutti gli altri vincoli di piano, sono riportati nella tavola 7 (*planivolumetrico*) e tavola 6 (*zoning*), in cui si indica il volume massimo realizzabile. I tipi edilizi sono invece riportati nella tavola 8.

4 – Verifica dei parametri urbanistici.

Sulla base dei parametri indicati nella vigente legislazione urbanistica regionale e di quanto previsto nel Programma di Fabbricazione del Comune di Pattada, si dimostra nella tabella e nell'estratto di zoning riportati appresso la verifica degli standard urbanistici.






zona artigianale "D3" stazione			
- SUPERFICIE DEL COMPARTO	m2	7.619	
- VOLUME REALIZZABILE	m3	15.238	
spazio pubblico e verde	m2	1.016	12.96%
parcheggi pubblici	m2	223	2.85%
<hr/>			
sommano	m2	1.239	15.81%
viabilità	m2	400	5.10%
superficie fondiaria per insediamenti	m2	5.980	76.29%
<hr/>			
TOTALE	m2	7.619	100,0%
<hr/>			
Prescrizioni di piano come da norme di attuazione del P.d.t.F.			
superficie minima di intervento		5.000	m2
rapporto max di copertura		0.60	m2/m2
distanza minima dai confini		6.00	mt
distanza minima dall'asse stradale		10.00	mt
<hr/>			
LEGENDA			
	VIABILITA'		
	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		
	S VERDE PUBBLICO		
	P PARCHEGGI		
	DELIMITAZIONE COMPARTO		

Figura 2. Parametri Urbanistici

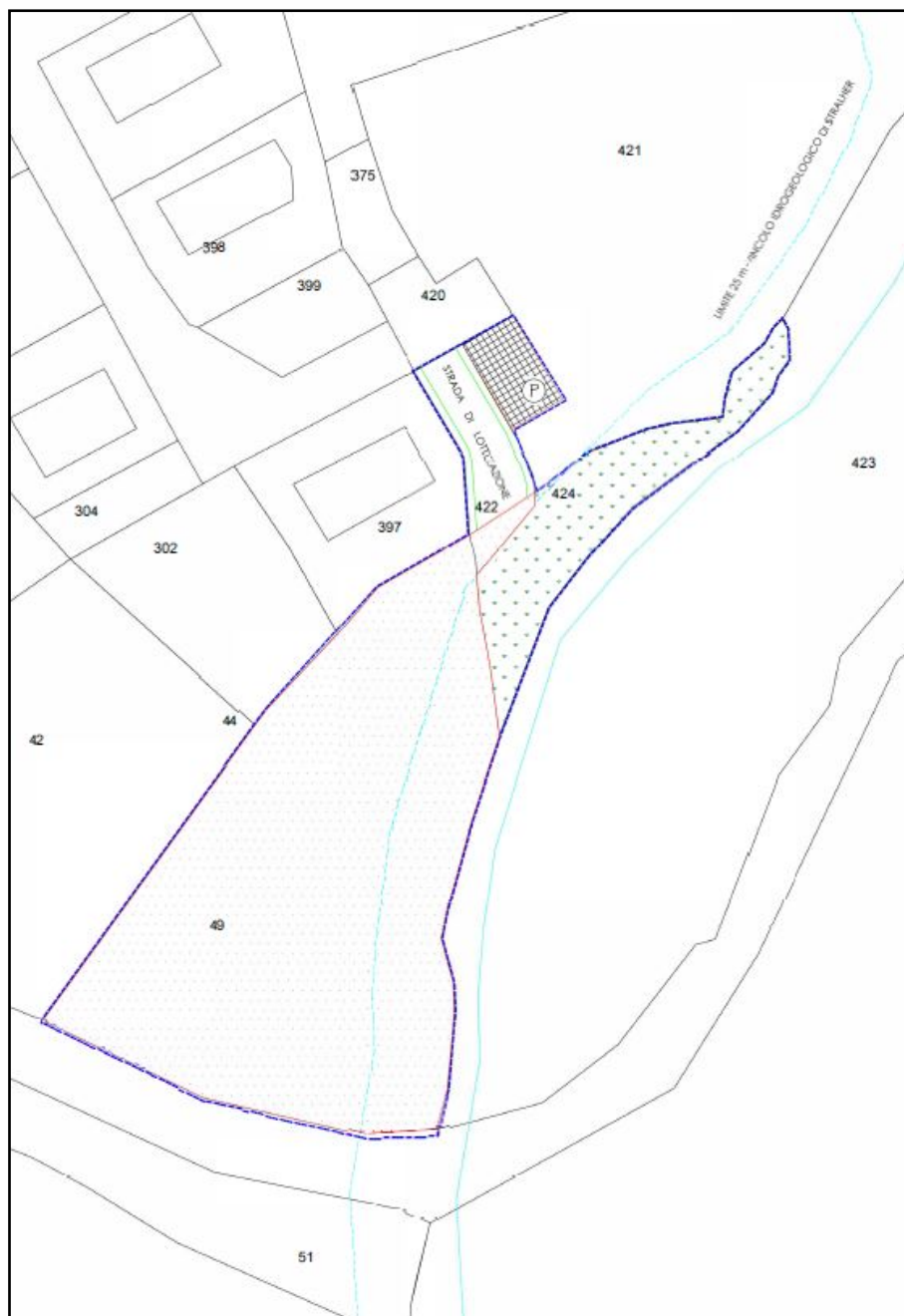


Figura 3. Estratto Azzonamento - PDL Loc. Medados

1. superficie del comparto	m ²	7.619
2. spazi pubblici nel piano (15.81 %)	m ²	1.239
3. viabilità (5.10 %)	m ²	400
4. superficie per insediamenti (76.29 %)	m ²	5.980

Complessivamente, quindi, le aree per spazi pubblici e per le sedi viarie, da cedere gratuitamente al Comune assieme alle opere di urbanizzazione primaria, hanno una superficie di m² 1.639 pari al 20.91 % dell'intera superficie.

4 – Impianti tecnologici.

Il nuovo insediamento produttivo sarà provvisto dei seguenti servizi di urbanizzazione primaria, che saranno eseguiti totalmente dal proprietario nel limite massimo di anni 10, come previsto dall'allegato schema di convenzione.

4.1 – rete stradale

La rete viaria della lottizzazione ha uno sviluppo di ml. 35; avrà un'ossatura in *tout-venant* dello spessore di cm.20; strato di collegamento della massicciata in conglomerato bituminoso (binder chiuso) dello spessore di cm.4;

4.2 – rete idrica

Sarà eseguita con una condotta in tubi polietilene ad alta densità (PN16) del diametro di mm.75 interrata, in corrispondenza di ogni lotto sarà sistemato un pozzetto con saracinesca per le diramazioni utenze ed eseguiti gli allacci.

4.3 – rete fognaria

Verrà realizzata con tubi in PVC serie pesante del diametro di mm.200 e sarà ispezionabile mediante la realizzazione di pozzetti di ispezione in cls., ad intervalli di mt.35/40 circa, delle dimensioni di cm.120x100x100. Si prevedono gli allacci ai lotti, in corrispondenza dei quali verrà collocata apposita braga alla quale si collegherà la diramazione per ciascun lotto. La tubazione sarà collegata al collettore pubblico che attraversa la provinciale e prosegue verso il depuratore.

4.4 – Illuminazione pubblica

E' prevista con cavo in gomma butilica, interrato, della sez. di 3x6 e 3x10 mm², sfilante in cavidotto in PVC. I pali per l'illuminazione sono in poliestere rinforzato a stelo verticale.

Ogni palo è dotato di armatura illuminante con corpo in alluminio pressofuso verniciato con resina poliuretana; per lampada a vapori di sodio alta pressione tubolare 70 W.

Nelle tavole 8-9-10 sono riportati schematicamente gli impianti previsti per l'urbanizzazione primaria della zona. Il piano di zona è da intendere come previsione di utilizzo urbanistico, per cui si è limitati ad una indicazione precisa ma non dettagliata degli impianti. Le norme di attuazione della lottizzazione prevedono che il rilascio delle concessioni edilizie sia subordinato alla redazione di un progetto complessivo delle infrastrutture secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale.

5 – Preventivo di spesa.

La spesa occorrente per la realizzazione delle sopraccitate opere di urbanizzazione primaria è di complessivi Euro 33.021,55 come risulta dalla Stima Lavori allegata (tavola D) che riporta il dettaglio dei costi.

Pattada, lì febbraio 2022

Geom. Mario Deiosso

Dott. Pianificatore Alessandro Multinu