

COMUNE DI SCANOMONTIFERRO

provincia di oristano

P. I. P.

PIANO

PER GLI INSEDIAMENTI

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
PRODUTTIVI

ALLEGATO al decreto *Amministrativo*

N. *1461/V* del *17 SET 1987*

Cagliari, *17 SET 1987*

RELAZIONE

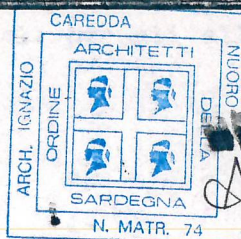
Scano M. GENNAIO 87

899

- A) RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA DEL PIANO
- B) NORME DI ATTUAZIONE GENERALI E DI COMPARTO
- C) CONTEGGIO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI MASSIMA.

Il sindaco

dr. Mario Ghinasso



Il progettista

Arch. Ignazio Caredda
Ignazio Caredda

A) - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DEL PIANO

1) - Individuazione dell'area.

L'area interessata dallo studio del P.I.P., si trova nella periferia a nord dell'abitato, adiacente alla strada provinciale Scano Montiferro-Sagama. Ha una forma pressoché quadrangolare, un'estensione di quasi ha.6.00.00 ed un andamento leggermente proclive. Non é interessata da alcuna costruzione, l'unica attuale utilizzazione é quella pascolativa, non esistono colture specializzate all'interno di essa.

Da un punto di vista eminentemente urbanistico il comparto é classificato come zona "D" per l'insediamento di attività artigianali ed industriali, nel Programma di Fabbricazione vigente.

2) - Viabilità e parcheggi.

Il principio informatore del sistema viario é quello di interferire il meno possibile nella Provinciale evitando di trasformare il collegamento intercomunale in una strada di servizio. E' stato pertanto limitato a due il numero degli accessi dell'anello viario anche per consentire l'attuazione del piano in due fasi funzionali, ed é stata inoltre previsto il possibile accesso alla viabilità interpoderale esistente.

Le strade avranno una carreggiata utile di ml. 10.00 + ml. 1.50 di marciapiede per parte, saranno asfaltate ed avranno la necessaria pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I marciapiedi saranno muniti di cordonata in calcestruzzo prefabbricata e pavimentati con idonei materiali; sono stati inoltre individuati due ampi parcheggi pubblici in prossimità delle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico. L'individuazione di posti macchina avverrà a mezzo di segnaletica orizzontale, come pure le linee di mezzzeria e di delimitazione della carreggiata utile.

3) - Rete fognaria.

E' prevista una rete per fogna bianca indipendente per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche. Essa si compone principalmente di un sistema organico di pozzetti di raccolta, muniti di pesanti griglie in ferro di tipo stradale, pozzetti d'incrocio e di ispezione, questi ultimi sifonati, collegati tra loro da una rete di tubi di cemento pressato del ϕ 30.

Tale sistema dovrà garantire lo smaltimento delle acque piovane, dovrà pertanto avere le necessarie pendenze e i necessari accorgimenti per renderli funzionanti e completi. Potranno essere allacciati a questa rete tecnologica gli scarichi delle acque bianche delle attività artigianali, qualora provviste di impianti separati.

Per quanto concerne la fogna nera si propone oltre alla rete di raccolta in tubi di grés con relativi pozzetti di cacciata, d'incrocio e di ispezione, nonché i pezzi speciali per gli allacci, l'obbligo di dotare

l'area di un idoneo impianto di depurazione preventiva, anche in consorzio tra le ditte interessate, per la gestione.

Tale impianto che dovrà garantire lo smaltimento di acque reflue dalle attività artigianali, dovrà essere rispondente ai requisiti di legge, e pertanto concordata ed approvata dall'Assessorato Regionale all'Ecologia e all'Ambiente.

4) - Rete elettrica.

E' prevista la costruzione di una o più cabine di trasformazione di elettricità da media tensione (1.500 v) a bassa tensione (220 v), del tipo in muratura.

La tipologia dovrà essere quella ricorrente in tutto il comparto, l'ubicazione dovrà essere preventivamente concordata tra l'Amministrazione Comunale e l'ENEL, la potenza sarà rapportata a quella necessaria per tutta la zona interessata dal presente studio.

La linea a media tensione sarà aerea, su pali in cemento compresso infissi nel terreno su idoneo dado di fondazione in cemento, la linea di distribuzione a bassa tensione sarà interrata e correrà in tubature di cemento compresso del diametro di cm.20 munite di pilota, ad una profondità non inferiore a cm.40, evitando stretti parallelismi con altre reti tecnologiche e mantenendo le necessarie distanze in caso di attraversamento.

La rete sarà dotata di pozzetti per l'inserimento degli allacci individuali, per i quali è previsto un accordo diretto tra utente ed ente erogatore.

Per quelle attività artigianali con potenze impegnate superiori ai 40 Kwatt sarà resa obbligatoria la predisposizione di singolo impianto di trasformazione su pali o in muratura, secondo prescrizioni ENEL.

5) - Illuminazione pubblica.

Sarà alimentata dalla cabina prevista di cui al punto precedente e usufruirà di apposita rete di distribuzione a mezzo di opportune scatole di derivazione inserite nei pastorali metallici, che reggeranno le armature all'interno delle quali si trovano le apparecchiature luminose.

Tali armature saranno del tipo ermetico complete di schermo, lampade a vapori di mercurio e calotta di protezione in plexiglass, del tipo commercializzato.

6) - Rete idrica.

Sarà alimentata da apposito acquedotto e si comporrà di una linea adduttrice e da un anello di distribuzione in ghisa sferoidale di idoneo diametro sulla base di accertate necessità e potenzialità. Il tutto completo di pozzetti a tre o più vie, serracinesche e pezzi speciali, compresi gli allacci in prossimità dei lotti.

7) - Attrezzature d'interesse pubblico.

Circa il 10% dell'intero comparto é stato destinato ad attrezzature d'interesse pubblico e pertanto sarà a disposizione dell'Amministrazione per l'insediamento di strutture con tale specifica destinazione d'uso, unitamente a fasce interne ed esterne destinate a verde.

B) - NORME DI ATTUAZIONE.

8) - Zonizzazione.

L'intero comparto é stato suddiviso nella zonizzazione come dal prospetto seguente suddiviso nelle due fasi di attuazione.

	1° FASE	2° FASE	TOTALE
- SUPERFICIE COMPARTO	mq.25.685	mq.33.150	mq.58.835.
- SUPERFICIE FONDIARIA	mq.18.000	mq.23.600	mq.41.600.
- VIABILITA'	mq. 3.150	mq. 3.900	mq. 7.050.
- ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO	mq. 2.650	mq. 3.350	mq. 6.000.
- VERDE E PARCHEGGI	mq. 1.850	mq. 2.300	mq. 4.150.
- INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	1.5 mc./mq.		
- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	2.0 mc./mq.		

9) - Parametri di edificazione.

L'edificazione sarà subordinata al rispetto dei parametri riportati nelle due seguenti tabelle e riferiti ad ogni singolo lotto.

E' possibile l'accorpamento di due o più lotti o la suddivisione in due parti previa dimostrazione dell'effettiva necessità e su conforme parere dell'Amministrazione Comunale.

In casi di documentata necessità sarà inoltre possibile derogare relativamente all'altezza massima.

La volumetria destinata alla residenza non potrà mai superare il 10% del volume complessivo.

NORME DI ATTUAZIONE

1° FASE

	SUPERFICIE	SUP. COPRIBILE	VOLUME	H. MAX	DISTANZA DAI CONFINI
LOTTO N° 1	MQ. 2.500	MQ. 850	MC. 5.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 2	MQ. 2.500	MQ. 850	MC. 5.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 3	MQ. 2.500	MQ. 850	MC. 5.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 4	MQ. 2.500	MQ. 850	MC. 5.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 5	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 6	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 7	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 8	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00

2° FASE

	SUPERFICIE	SUP. COPRIBILE	VOLUME	H. MAX	DISTANZA DAI CONFINI
LOTTO N° 9	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 10	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 11	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 12	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 13	MQ. 2.400	MQ. 800	MC. 4.800	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 14	MQ. 2.400	MQ. 800	MC. 4.800	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 15	MQ. 2.400	MQ. 800	MC. 4.800	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 16	MQ. 2.400	MQ. 800	MC. 4.800	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 17	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 18	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00
LOTTO N° 19	MQ. 2.000	MQ. 600	MC. 4.000	ML. 6.00	ML. 10.00

10) - Norme di carattere generale.

Recinzioni: dovranno essere in muratura fino ad un'altezza massima di ml.1.00 e superiormente ad aria passante (inferriate, rete plastificata sottesa da pali metallici, elementi prefabbricati, ecc.), fino ad un'altezza massima di mt.2.50 dal piano stradale e/o di servizio.

Tipologie: potranno essere realizzate indifferentemente in muratura tradizionale o in strutture prefabbricate purché rientrino nei modelli funzionali riportati nella tav.2 b (tipi edilizi). Sono ammesse variazioni per comprovate necessità e su conforme parere dell'Amministrazione Comunale.

Piantumazione: sarà obbligatoria la formazione di filari o cortine di alberi in prossimità dei confini.

Per tutte le altre norme si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio, nonché alle norme che regolano le specifiche attività artigianali e industriali (Vigili del Fuoco, norme GEI, norme ENPI, ecc.).

C) - CONTEGGIO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA DI MASSIMA.

- 1) Strade e parcheggi eseguiti con cm.20 di tout-venant, cm.7 di binder e cm.4 di manto di usura, compreso lo spianamento, lo spalteamento e le rullature del piano di campagna.

- Strade $(3.00 + 2.40) \times 10 = \text{mq. } 5.400.00$
 - Parcheggi $(50 \times 10) + (40 \times 15) = \text{mq. } 1.100.00$
 mq. 6.500.00

Sommano $\text{mq. } 6.500.00 \times \text{f. } 25.000 = \text{f. } 162.500.000.=$

- 2) Marciapiede pavimentato in pietrini di cemento della larghezza media di mt.1.00 muniti di cordonate prefabbricate in cemento, h.cm.20 di vespaio e cm.10 di massetto sopra il vespaio in calcestruzzo.

- $2 \times (540.00 \times 1.50) = \text{mq. } 1.620.00$

Sommano $\text{mq. } 1.620.00 \times \text{f. } 45.000 = \text{f. } 72.900.000.=$

- 3) Elettrificazione composta da una cabina di trasformazione media/bassa tensione, linea aerea di m.t. linea interrotta di bassa tensione, illuminazione pubblica mediante luci stradali su pali pastorali.

- ml.500 circa di linea m.t.
 - ml.600 circa di linea b.t.
 - n° 16 punti luci stradali

A corpo

$\text{f. } 200.000.000.=$

- 4) Fognatura acque bianche in tubi di cemento Ø 20, con pozzetti d'ispezione finale prima dell'ingresso al depuratore, e pozzetti d'incrocio, caditoie stradali ogni ml.20 circa.

- ml.750 con tubi Ø 30 compreso scavo $\times \text{f. } 35.000 = \text{f. } 26.250.000.=$
 - n° 30 caditoie stradali con griglie $\times \text{f. } 400.000 = \text{f. } 12.800.000.=$
 - n° 3 pozzetti di ispezione compreso chiuso $\times \text{f. } 500.000 = \text{f. } 1.500.000.=$

Sommano

$\text{f. } 40.550.000.=$

A RIPORTARE

$\text{f. } 475.950.000.=$

- 5) Fognature acque luride composta da tubi in grés del Ø 30, pozzetti d'ispezione di incrocio e di cacciata con chiusini in ghisa pesante a tenuta ermetica.
- ml.500 tubi Ø 30 compreso lo scavo x £.50.000 = £. 25.000.000.=
 - pezzi speciali 12% circa £. 3.000.000.=
 - chiusini e pozzetti d'ispezione n° 15 x £. 400.000 = £. 6.000.000.=
 - depuratore fognario a corpo = £.150.000.000.=
 - collegamento con il depuratore a corpo = £. 20.000.000.=
- Sommano £.204.000.000.=
- 6) Impianto distribuzione acqua completo di linea principale in tubi di ferro zincato e pozzetti a tre - quattro vie compresi gli allacci e i pezzi speciali.
- A corpo £. 35.000.000.=
- 7) Sistemazione a verde delle fasce di rispetto.
- A corpo £. 20.000.000.=
- 8) Acquisizione aree Ha. 6.00.00 x £.50.000.000 = £.300.000.000.=
- Sommano £.1.034.950.000.=
 - Spese generali ed imprevisti £. 165.050.000.=
 - TOTALE COMPLESSIVO £.1.200.000.000.=

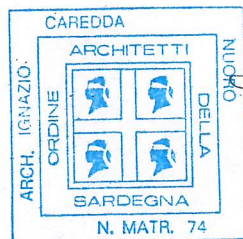
Pertanto considerando una superficie fondiaria di mq.41.600 il costo dei lotti effettivamente edificabili, escludendo le aree per attrezzature di interesse comune é di circa £. 29.000 al mq.

Suddividendo la spesa nelle due fasi di attuazione del piano avremo una spesa di circa £.600.000.000 per fase, in quanto nel primo intervento per quanto minore dimensionalmente del secondo rientrano alcune spese per allacci ed infrastrutture generali comuni ad entrambi.

Scano Montiferro, gennaio 1987

IL PROGETTISTA

Dr.Arch.Ignazio Caredda.



Ignazio Caredda