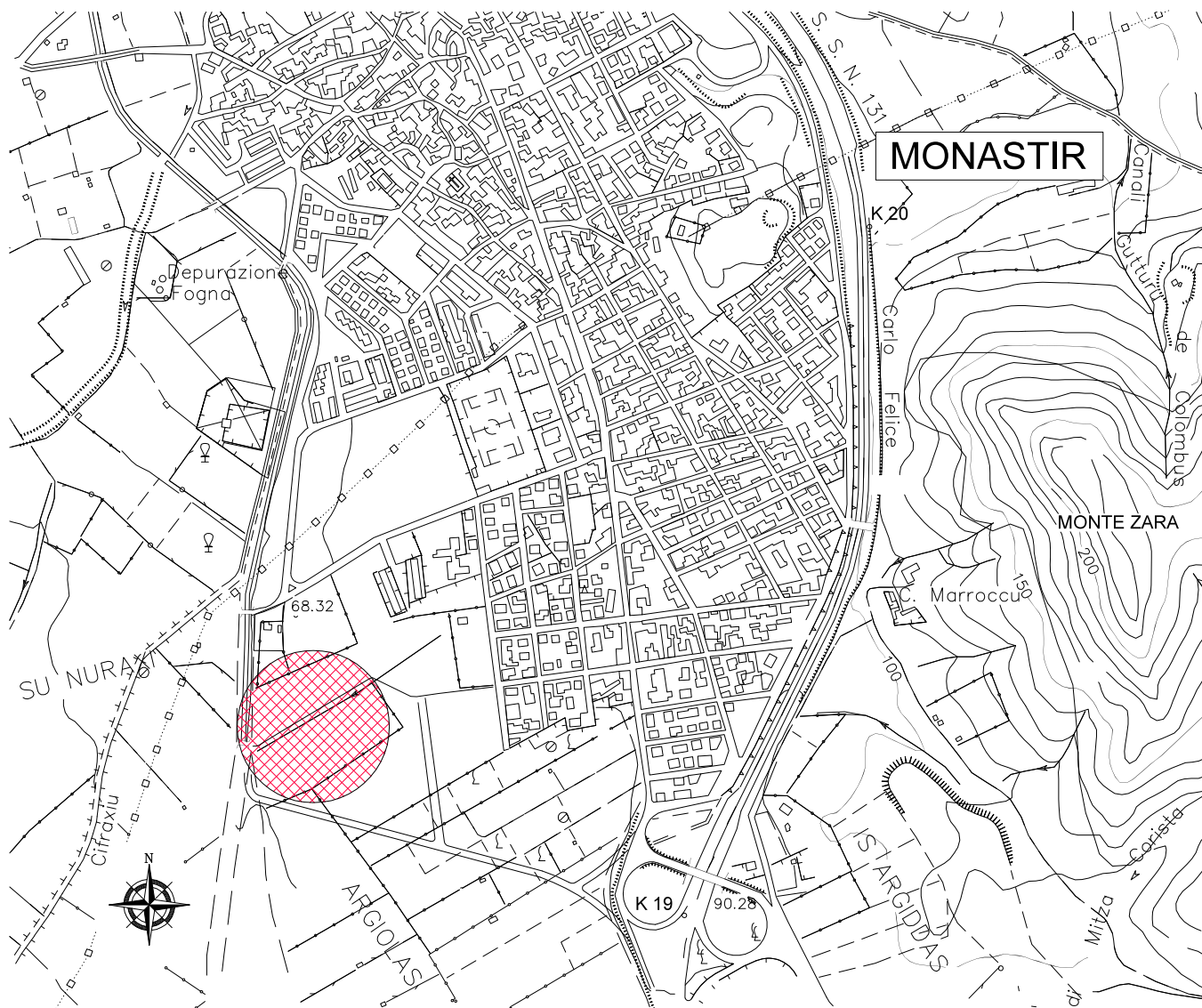




area d'intervento

STRALCIO ABITATO MONASTIR

COMUNE DI MONASTIR

Progetto di lottizzazione residenziale dell'area residuale di proprietà "Ballero" posta a sud/ovest dell'abitato in località "Argiolas Beccias".

TAVOLA: Schema Capitolato Speciale d'Appalto

DATA ELABORAZIONE/
RIELABORAZIONE:

Marzo 2011

IL COMMITTENTE:

STUDIO TECNICO
dott. Ing. Igor Locci

STUDIO TECNICO
geom. Ignazio Melis

Relazione tecnica

La presente attiene il "PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA RESIDUALE DI PROPRIETA' BALLERO POSTA A SUD OVEST DELL'ABITATO IN LOCALITA' "ARGIOLAS BECCIAS".

Trattasi di un terreno residuale non lottizzato di una più vasta area di espansione individuata dal Piano Urbanistico Comunale vigente in una zona dell'abitato di Monastir che nell'ultimo decennio ha interessato la maggior parte delle nuove edificazioni realizzate nell'abitato. Ha un'estensione reale rilevata in mq. 9.288,50 e che, pur se inferiore alla superficie minima lottizzabile, si propone comunque alla lottizzazione in quanto come premesso spiazzo residuale e terminale di una più vasta zona di espansione oramai interamente lottizzata.

Risulta delimitato a nord dall'area interessata dall'impianto di deposito del gas e dalla lottizzazione della "Cooperativa Monastir uno" (al momento interessata dalla edificazione di 20 nuove abitazioni), a est con l'originaria lottizzazione "Manca e più", a sud con area classificata "Zona E Agricola" e infine a ovest con lo stradello sterrato che costeggia il canale del Flumendosa.

Urbanisticamente ricade appunto in "Zona C1 di espansione" e catastalmente interessa i terreni distinti al foglio 17 con i mappali:

foglio 17 mappale	137/parte	(già 137/a)
foglio 17 mappale	833	(già 5/a)
foglio 17 mappale	499	(già 137/d)
foglio 17 mappale	500	(già 137/e)
foglio 17 mappale	520	(già 269/ba)
foglio 17 mappale	912	
foglio 17 mappale	747	

Più in dettaglio:

- **i mappali** distinti foglio 17 mappale 137/parte (già 137/a)
foglio 17 mappale 833 (già 5/a)
foglio 17 mappale 747

di complessivi mq. 9165 circa (come da rilievo effettuato in loco) sono di proprietà della Signora Ballero Maria Teresa nata a Cagliari il 13.01.1921 e ivi residente in Via Sassari n. 77, che agisce e opera a mezzo di Procuratore Generale nella persona del proprio nipote Sig. Tola Ing. Giuseppe;

- **i mappali** distinti foglio 17 mappale 499 (già 137/d)

foglio 17 mappale 500 (già 137/e)
foglio 17 mappale 520 (già 269/ba)

di complessivi mq. 126 mq catastali (circa 124 da rilievo sul posto) sono di proprietà indivisa fra 66 contitolari in quanto costituenti parte residuale dell'originario terreno acquistato pro indiviso in millesimi con rogito Notaio Rosetti Giovanni del 1985 repertorio 7961 e successivamente interessato dalla lottizzazione residenziale convenzionata con il Comune di Monastir nel 1996.

- **il mappale** distinto foglio 17 mappale 912

di complessivi mq. 179 sono di proprietà della Cooperativa "Monastir Uno" di Monastir, e attiene una porzione di forma triangolare posizionata con lato attiguo all'area su cui insiste l'impianto deposito del gas.

Premesso che lo studio e la commissione dell'allegato progetto risulta promosso esclusivamente dalla Signora Ballero Maria Teresa, la lottizzazione oltre che sui mappali costituenti la proprietà della stessa Ditta, poiché intercluse nell'area d'intervento, risulta estesa anche alle particelle di proprietà terzi, così come disposto dal terzo comma dell'art. 3 (Disposizioni per i Piani Attuativi) della Legge Regionale 01.08. 1991, n. 20 dettanti Norme integrative per l'attuazione della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 concernente : "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

Ovviamente, tanto ai 66 comproprietari dei mappali distinti:

- foglio 17 mappale 499 (già 137/d)
- foglio 17 mappale 500 (già 137/e)
- foglio 17 mappale 520 (già 269/ba)

quanto a la Cooperativa "Monastir uno" proprietaria del mappale 912 foglio 17 non avendo ufficializzato l'adesione, richiesta espressamente con raccomandata R/R, non deriveranno costi o oneri di alcun genere, in quanto tutte spese e le relative garanzie inerenti la materiale realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste e di cui l'allegata convenzione, verranno garantite in esclusivo a totale carico dalla Signora Ballero Maria Teresa per tramite del procuratore su nominato.

In merito al loro utilizzo per fini edificatori, si precisa che per quanto attiene il triangolino della "Cooperativa Monastir Uno", risultante parte di un lotto edificabile (lotto n. 5), la sua edificabilità

resta subordinata a successive intese fra le parti comproprietarie –quantificazione di superfici e stima dei costi afferenti- sarà oggetto di intervento di stipula di convenzione integrativa con il Comune (“Stralcio B”).

Il piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

allegato A – Relazione tecnica

allegato B - Computo Metrico

allegato C - Schema di Convenzione.

Grafici:

Tav. 1	Stralcio catastale
Tav. 2	Planimetria stralcio PUC
Tav. 3	Stato di fatto, rilievo piano/altimetrico, rete viaria
Tav. 4	Quantificazione superfici con dimostrazione di calcolo
Tav 5	Distanze da impianto GPL, stralcio planimetrico catastale, stralcio B
Tav. 6	Ripartizione superfici sull'intera lottizzazione
Tav. 7	Viabilità, sedimi edificabili, tipologie edilizie
Tav. 8/a	Tipologia edilizie A-B-C-
Tav. 8/b	Volumetrie esemplificative indicative
Tav. 8/c	Volumetrie esemplificative indicative
Tav 9	Schema reti, impianti idrico, scarico e rete gas
Tav 10	Schema reti, impianti tlc, illuminazione pubblica Enel

La soluzione urbanistica definita risulta in piena armonia con le caratteristiche tecniche di quelle delle lottizzazioni limitrofe, tanto per quanto attiene la viabilità, la localizzazione degli spiazzi a verde, delle aree di parcheggio quanto dei cassoni edificabili ed il dimensionamento dei lotti.

VIABILITA'

La viabilità prevede la realizzazione di un'arteria primaria che s'innesta in prosecuzione della strada perimetrale della originaria lottizzazione “Manca e più” e che con percorso a giro, senso unico, disimpegna in modo lineare i 15 lotti che nell'insieme costituiscono l'intervento. Il sedime stradale avrà una larghezza complessiva costante di metri 11 con ai lati due marciapiedi laterali di metri 1,5 e una larghezza carreggiabile di metri 8,00.

AREE A SERVIZI E PARCHEGGI

Le aree a servizi e a parcheggi, poiché di fatto costituenti spiazzi prioritariamente a servizio degli abitanti in loco, risultano suddivisi in più distinti blocchi. Due, di ridotte dimensioni, risultano infatti accorpati lateralmente al blocco di lotti centrali, mentre il terzo, più esteso e in posizione più marginale, risulta collegato e quindi direttamente fruibile oltre che dai nuovi residenti anche dagli abitanti dell'attigua lottizzazione di "Manca e più".

La dislocazione di dette aree di servizi costituisce una scelta precisa rispetto a quella dell'accorpamento in un unico sito giacché, a opera finita, costituiranno spiazzi attrezzati alberati e fioriti che si crede potranno essere gestiti direttamente dagli stessi abitanti dei lotti frontisti.

LOTTE EDIFICABILI

Complessivamente nei 3 spiazzi indicati come "cassoni edificabili A-B-C-" (tavola 5 di 8) risultano n. 15 lotti con dimensioni e volumetria varia così come in appresso:

Cassone A: n. 4 lotti risultano con tipologia binata in aderenza sul confine in comune (lotti 5/6, 7/8), n. 4 con tipologia in aderenza a schiera ed uno (lotto 9) con tipologia di un corpo di fabbrica con tre livelli fuori terra ;

Cassone B: n. 4 lotti risultano con tipologia in aderenza a schiera (lotti 10,11,12,13);

Cassone C: n. 2 lotti con tipologia binata in aderenza sul confine comune (lotti 14/15).

Per quel che attiene il dimensionamento dei singoli lotti, come da normativa PUC, si precisa che la superficie minima è definita in mq. 250 (lotti n. 2 e 3) mentre per i restanti generalmente varia fra i mq. 250 e i mq. 300 mq. ad eccezione dei lotti n. 5,6,9 che hanno invece una superficie compresa fra mq. 323 ed i 705 del lotto 9.

Tutte le edificazioni risulteranno con distacco minimo di metri quattro tanto dal filo strada quanto dai confini laterali se non con tipologia in aderenza. L'altezza massima è contenuta in due piani fuori terra oltre al seminterrato (ad esclusione di quanto previsto nel lotto 9) e comunque sia, sempre al di sotto dell'altezza massima di metri 9,50 fissata dal regolamento edilizio.

Per quanto attiene l'aspetto planivolumetrico, si precisa che ad ogni singolo lotto è stato preassegnato in modo inderogabile il monte e la tipologia del volume massimo realizzabile (residenziale e/o per servizi privati) mentre per quel che attiene le ipotesi di tipologie edilizie realizzabili, quelle rappresentate nelle allegate tavole 7/a, 7/b 7/c, debbono intendersi puramente indicative, essendo piena facoltà dei singoli acquirenti dei lotti utilizzare e prospettare soluzioni proprie (anche con scantinati interrati) ovviamente nel rispetto dei parametri edilizi di carattere generale.

Si evidenzia in particolare la tipologia edificatoria definita per i lotti n. 10,11,12,13 -CASSONE B-

che, avendo due lati opposti a fronte strada, consentono la possibilità di realizzare un unico corpo di fabbrico centrale da cui ricavare due distinte unità immobiliari ciascuna con ingresso autonomo. In pratica, in detti lotti, ferma restando la loro indivisibilità, le due unità immobiliari realizzabili risulteranno divisibili con un ipotetico piano verticale piuttosto che con uno orizzontale come solitamente avviene quanto l'edificazione avviene per più piani.

Le cessioni da effettuare a prezzo ricognitorio al Comune in fase di stipula della relativa convenzione sommano complessivamente a mq. 4432 circa di cui mq. 1699 circa per aree di servizi e mq. 2733 circa per viabilità, così come risulteranno dai relativi frazionamenti che la ditta lottizzante sempre a propria cura e spese predisporrà una volta avviato l'iter di stipula della convenzione.

La materiale realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà a seguito della predisposizione dei relativi progetti esecutivi, che dovranno risultare concertati con l'Ufficio Tecnico Comunale e con i tecnici dell'Ente gestore del servizio (segnatamente ABANO per impianto idrico e smaltimento acque nere, Enel per impianti elettrici e simili). Tutte le opere dovranno essere realizzate prima degli edifici per i quali si richiede la concessione edilizia o almeno contemporaneamente ad essi fermo restando in ogni caso, che le stesse dovranno essere terminate prima della richiesta del certificato di abitabilità.

L'attuazione della lottizzazione avverrà nel rispetto assoluto delle indicazioni e prescrizioni progettuali del piano stesso, del regolamento edilizio sanitario e dello strumento urbanistico vigente in materia e con gli oneri e obblighi che deriveranno dalla relativa convenzione

In dettaglio la realizzazione e costruzione delle opere di urbanizzazione attengono:

- Urbanizzazione primaria.

a) RETE STRADALE E SPAZI DI SOSTA VEICOLARE E PEDONALE

Le strade e gli spazi di sosta risulteranno progettate per quanto attiene alla tipologia, alle larghezze, alle opere accessorie, alle cunette, banchine, marciapiedi, ecc. secondo le indicazioni generali del Regolamento Edilizio e del Programma di Fabbricazione e la loro realizzazione

avverrà sotto la diretta sorveglianza degli organi tecnici del Comune di Monastir, i cui rappresentanti avranno libero accesso ai cantieri.

a.1 – Previo splateamento dell'intero sedime viario, realizzazione di strato di fondazione su sottofondo spianato e sistemato dello spessore minimo finito di cm. 20 in misto arido di fiume o di cava compresso con rullo da 16-18 tonnellate;

a.2 – Massicciata bituminosa "BINDER CHIUSO" dello spessore di cm. 7 dopo rullato e sovrapposto tappetino d'usura di cm. 3, costituito da tout-venant di fiume o di cava, steso mediante vibro finitrice meccanica, rullato fino;

a.3 – Larghezza della carreggiata ml. 8.00;

a.4 - Larghezza minima dei marciapiedi ml. 1,50;

a.5 - Cordonatura laterale dei marciapiedi e delle perimetrazioni degli spazi di sosta in elementi prefabbricati posti in opera con malta di cemento su sottofondo in calcestruzzo;

a.6 - Costruzione di pavimentazione marciapiedi con massetto in calcestruzzo steso su sottofondo in tout-venant dello spessore minimo di cm. 10;

b) RETE PER LA DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA PER USO PRIVATO E PUBBLICO.

Verrà realizzata a cura e spese della ditta lottizzante l'intera rete occorrente per la distribuzione dell'energia elettrica previo redazione di progetto esecutivo che dovrà essere approvato dall'E.N.E.L. La stessa ENEL potrà disporre collaudi in corso d'opera e definitivi.

c) IMPIANTO DI APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE.

Verrà realizzata in tubi di PVC atossici per pressioni fino a 16 atmosfere ed avrà dimensioni commisurate ai bisogni della popolazione insediabile. Risulterà perfettamente finita con circolazione del flusso ad anello e completa di allacciamento alla condotta della rete esistente in prossimità dell'innesto con la viabilità dell'attigua lottizzazione di "Manca e più".

d) IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE STRADALE

Anche detta rete verrà realizzata sulla scorta di apposito progetto esecutivo e risulterà esteso alle strade, ai parcheggi, al verde attrezzato, ecc. Tale progetto dovrà essere approvato dai tecnici del Comune che provvederà ai collaudi in corso d'opera e finali. Le linee di distribuzione saranno completamente interrate, con pali in acciaio zincato a caldo a stelo medio o alto a seconda dell'importanza dell'infrastruttura interessata e dell'ambiente naturale. Le armature stradali dovranno essere del tipo approvato dagli organi tecnici Comunali.

e) IMPIANTO DI FOGNATURA E DI SMALTIMENTO ACQUE NERE

Verrà realizzata su apposito progetto esecutivo preventivamente concertato e approvato tanto dai tecnici del Comune quanto da quelli dell'ente gestore del sistema fognante (ABANOA). Il convogliamento delle acque nere avverrà nel pozzetto della condotta di smaltimento insistente sullo stradello sterrato che costeggia il canale del Flumendosa e risulterà predisposta con i punti di allaccio dei lotti privati. La condotta sarà in gres ceramico da 250 specifico per le acque nere, sarà corredata di pozzetti d'angolo e d'ispezione e di quanto altro occorrente per renderla perfettamente finita e funzionante. Le tubazioni a servizio dei singoli lotti dovranno essere realizzate prima dell'esecuzione dei marciapiedi stradali.

f) RETE DI RACCOLTA E DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

Verrà realizzata sulla scorta di progetto esecutivo e garantirà la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche della rete viaria e degli spazi pubblici.

I pozzetti di raccolta – caditoie in calcestruzzo – risulteranno ad una distanza media di ml. 25 circa uno dall'altro e disposti ai due lati della strada; superiormente saranno provvisti di griglia metallica sollevabile atta a sostenere il peso di automezzi pesanti. Saranno collegati al collettore stradale interrato mediante tubazioni in cemento girocompresso o PVC pesante. Il collettore stradale principale sarà anch'esso in cemento girocompresso da "300 e risulterà intervallato da pozzetti d'angolo e di ispezione in calcestruzzo opportunamente provvisti di chiusini atti a sostenere il traffico pesante.

Nella rete delle acque meteoriche non potranno mai essere convogliate acque usate nere.

g) RETE TELEFONICA.

Anche detta rete verrà realizzata previo concertazione della soluzione esecutiva con tecnici della società telefonica e del Comune, che potrà disporre di collaudi in corso d'opera e definitivi. L'impianto risulterà completamente interrato.

Il Tecnico incaricato
Ing. Igor Locci