

COMUNE DI VILLA SANPIETRO

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO
DALLA COOPERATIVA VILLA SAN PIETRO

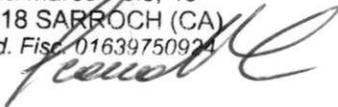
VARIANTE NON ESENTATA
ai sensi del Art. 59 del R. E. C.

COMUNE DI VILLA SAN PIETRO	
AL PROTOCOLLO GENERALE	
27 FEB. 2009	
Prot. N.	1324
Ufficio	
Cod. Cl. For.	

SOGGETTI PROPONENTI:

Cooperativa Villa Sanpietro

COOPERATIVA EDILIZIA a r.l.
«VILLA SAN PIETRO»
Via Marco Polo, 49
09018 SARROCH (CA)
Cod. Fisc. 01639750924



PROGETTO:

arch. Claudio Lancioni



REV	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VISTO	APPROVATO
4					
3	SETTEMBRE 2008				
2	GENNAIO 2006				
1	SETTEMBRE 2003				
0	MAGGIO 2003				

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE NON ESSENZIALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ai sensi dell'Art. 59 del Regolamento Edilizio Comunale

OGGETTO:

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione si riferiscono al progetto per la richiesta di variante non essenziale al Piano di Lottizzazione "Cooperativa Villa San Pietro" consistenti nella modifica degli ingressi alla abitazioni e la realizzazione dell'impianto di distribuzione del Gas G.P.L. e relativo serbatoio interrato

PREMESSA:

Il Piano di Lottizzazione ricade nella Sottozona C1-Nuova espansione (1° saturazione) del Comune di Villa San Pietro (CA), predisposto su disposizione del Piano Urbanistico Comunale del quale costituisce strumento attuativo ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 45/89 e dell'art. 10 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione n. 05 del 28/02/2000.

ITER PROCEDURALE:

- D.C.C. n. 20 del 15/07/2002 con la quale è stato adottato il piano di lottizzazione proposto dalla Società Cooperativa Villa San Pietro.
- D.C.C. n. 20 del 15/07/2002 con la quale è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione proposto dalla Società Cooperativa Villa San Pietro.
- Convenzione stipulata in data 06/05/2005 e registrata a Cagliari il 24/05/2005 al n. 2888, rep. N. 31356 racc. N. 15459 e Atto di cessione volontaria stipulato in data 24/11/2005 e registrato a Cagliari il 29/12/2005 al n. 7448 rep. 32151
- Concessione edilizia n. 12 del 19/05/2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto urbanistico interessato dal piano di lottizzazione.
- Verbale di inizio lavori relativa alle opere di urbanizzazione primaria depositata in data 09/06/2006, prot. N. 3336

CRITERI DI IMPOSTAZIONE PROGETTUALE:

Il piano di lottizzazione è situato presso il confine nord del territorio comunale di Villa San Pietro e interessa il mappale ex 184 del foglio 16.

L'area, di proprietà della Soc. Coop. Villa San Pietro è localizzata all'interno del foglio catastale 184 e ha una superficie di 18.010 mq., di cui 15.342 mq. ricadono nella zona C1 e la restante parte nella zona di rispetto del confine comunale; confina a ovest con la zona agricola, a est con la zona espansione (11 saturazione), a sud con il resto del piano e a nord con la fascia di rispetto del confine comunale.

Tale fascia potrà essere fruita come ulteriore zona di verde pubblico del comparto.

La lottizzazione è stata progettata intorno ad un asse viario principale che, attraversando uno spazio centrale destinato a verde pubblico di facile accesso, è circondato da ventidue alloggi unifamiliari, a due piani, uniti a gruppi di due dai garages. Le abitazioni sono collegate all'asse viario centrale da una serie di passi carrabili che attraversano la zona a verde.

La forma ellittica della zona a verde genera una disposizione radiale delle abitazioni e contribuisce a creare una composizione organica dell'intero intervento che trova una sua giustificazione richiudendosi nello spazio a verde centrale; se consideriamo l'ubicazione del piano rispetto al centro abitato, possiamo facilmente dedurre che il traffico sarà limitato ai soli abitanti del quartiere, e il verde potrà così essere considerato come espansione delle case.

L'accesso alla lottizzazione è garantito dall'area del secondo stralcio, lungo la strada indicata nel piano, che si ricollega alla viabilità esistente nella zona di espansione convenzionata satura, ubicata a ovest dell'area d'intervento.

Prescrizioni sottozona C1 - Nuova espansione (1^a saturazione), definita dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale come "comparti di nuova espansione residenziale non ancora interessata da alcun atto di progettazione urbanistica".

• **Dati di piano approvato**

Superficie catastale	mq.	18.010
Superficie sotto zona C1	mq.	15.342
Indice di fabbricabilità territoriale	mc./mq.	0,8
Cubatura totale	mc.	12.273
Numero di abitanti	100 mc./ab	122

• **Standard 24 mq./ab.**

Quantità minime				Da progetto		
S1 istruzione	4 mq/ab	mq	488	S1+S2	mq	732
S2 Atrezz. Com.	2 mq/ab	mq	244			
S3 Verde pubbl.	5 mq/ab	mq	610	S3	mq	1.460
S4 Parcheggi	1 mq/ab	mq	122	S4	mq	300

• **Cubature**

Cubatura totale		mc.	12.273
Residenziale	70%	mc.	8.591
Servizi connessi con la residenza	20%	mc.	2.454,6
Servizi pubblici	10%	mc.	1.227,3

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Le opere di urbanizzazione primarie saranno realizzate dalla Soc. Coop. Villa San Pietro; nello specifico il progetto prevede:

- La realizzazione della strada di piano e dei rispettivi marciapiedi
- La realizzazione della strada di collegamento.
- i sottoservizi canalizzati (rete fognaria e acque bianche; rete idropotabile);
- la rete di distribuzione della pubblica illuminazione (cavidotti, cavi, pozzetti di derivazione, armature stradali);
- la rete di distribuzione elettrica (cavidotti, pozzetti di derivazione);
- la rete di distribuzione telefonica (cavidotti, pozzetti di derivazione).

Per quanto riguarda le acque bianche, queste saranno opportunamente convogliate, per essere scaricate nel canale di raccolta che scorre nella zona della fascia di rispetto fino al Riu su Molenti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono state autorizzate dalla Amministrazione comunale con concessione edilizia n. 12 del 19/05/2006 sono state avviate dalla Cooperativa Villa San Pietro in data 09/06/2006, prot. N. 3336, attualmente in corso d'opera.

LE VARIANTE RICHIESTE:

Modifica ingresso alle abitazioni

Il progetto approvato prevede gli ingressi alle abitazioni attraverso dei passi carrai, frazionati come marciapiedi, i quali attraversano il verde pubblico con una larghezza di 3 metri; nelle abitazioni è previsto un unico portone d'ingresso.

La variante propone di realizzare, oltre il portone carrabile previsto in concessione edilizia, un secondo portone pedonale di 1 metro: per raggiungere il portone pedonale si rende necessaria la realizzazione di un marciapiede nell'area destinata a verde pubblico, lungo il confine della proprietà, avente una larghezza di 1,5 metri e una lunghezza di 2,0 metri, come meglio rappresentato nella tavola 2.

Si fa presente che la richiesta di standard a verde pubblico per il piano è di 650 mq mentre in corso di progettazione è stata prevista una quota a verde pubblico superiore, calcolata in 1.460 mq.

I nuovi marciapiedi sono comunque da considerarsi come della sistemazione del verde pubblico attrezzato e complessivamente gli stessi occuperanno una superficie di 45 mq.

Impianto di stoccaggio e distribuzione gas

L'impianto è progettato conformemente alle Norme di sicurezza per la progettazione, la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei depositi di G.P.L. con capacità inferiore a 13 mc, emanate con D.M. del 14/05/2004 e alle Norme UNI-CIG 9165/9860 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il deposito G.P.L. è composto da n. 1 serbatoi della capacità geometrica di 15000. Il serbatoio è in materiale metallico, di forma cilindrica ad asse orizzon-

tale ed è stato costruito e verificato secondo le norme vigenti per la realizzazione degli apparecchi a pressione, ed è conforme alle prescrizioni del Ministero dell'Interno con Lettera Circolare prot. n. P2004/4106 sott.40 del 27/10/1995.

Il serbatoio verrà totalmente interrato, mediante uno spessore di sabbia di 30 cm attorno al serbatoio, lasciando scoperto parte del pozzetto di ispezione per una altezza di cm 10 dal piano di campagna. Durante il rinterro verrà posizionata, ad una profondità del piano di campagna di 10 cm, una rete plastica di allarme. L'area di pertinenza dei serbatoi sarà individuata da una recinzione in parte in rete metallica con altezza 1.80 m, libera da vegetazione tale da impedire la evacuazione di una eventuale fuga di gas.

Ai fini della sicurezza, gli impianti di distribuzione del gas dalla sorgente alle utenze a mezzo di condotte, si progettano e collaudano in base alle Norme UNI-CIG 9165/9860. La rete di distribuzione gas principale sarà del tipo interrato su letto di sabbia e verrà esercita con pressione massima di esercizio di 40 mbar, quindi classificabile come 7ª specie.

In base alla dislocazione delle utenze si è scelta una distribuzione radiale. Per la posa interrata verrà impiegato il polietilene PE/MRS serie 5 (S5) con PMS (pressione massima di servizio ammissibile) 10 bar. Il suddetto materiale è rispondente a tutte le normative tecniche vigenti in materia in particolare le UNI 8850 per raccordi in PE/Ad per convogliamento di gas combustibili, e le UNI-ISO 4437 sui tubi in PE/Ad per condotte interrate (vedi particolari costruttivi).

I contatori per GPL verranno posizionati sulla recinzione perimetrale in apposita cassetta in acciaio completa di sportello.

