

architetto
MATTEO CABRAS

tel.: +39 3925774566

mail: architettocabras@gmail.com

pec: architettocabras@pec.it

mc

COMUNE DI CAPOTERRA

Loc. Mitza Caria

Via Emanuela Loi

OGGETTO

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE
ai sensi dell'art. 41, R.E., P.U.C

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE

I lottizzanti tutti

IL PROFESSIONISTA

dott. arch. Matteo Cabras

TAVOLA

rT



DATA

07/04/2025

UBICAZIONE E STATO DI FATTO

L'area interessata dalla richiesta di autorizzazione a lottizzare ai sensi dell'art. 41 del Regolamento edilizio Comunale si trova in località "Mitza Caria" prospiciente per la maggior parte della sua estensione la Via Emanuela Loi, una delle arterie secondarie d'accesso al centro abitato del Comune di Capoterra. L'area oggetto di studio si presenta delimitata in parte da viabilità comunale ovvero la via E. Loi e la strada denominata Mitza Caria mentre per altri due lati è racchiusa da limite di comparto di zona C e da limite con la zona Agricola. Lo studio ha interessato principalmente il comparto denominato C3-1.4 della superficie complessiva di 23.000,00mq così come indicati dal vigente Piano Urbanistico Comunale, creando al suo interno due stralci funzionali di cui solo uno (stralcio funzionale 1) sarà oggetto di effettiva attuazione in quanto solo parte dei proprietari hanno aderito all'iniziativa a lottizzare.

Lo stralcio funzionale 1 ha una superficie catastale di 14.869,63mq individuata all'interno della zona C3 del vigente Piano Urbanistico Comunale. La regione oggetto di lottizzazione si presenta con andamento altimetrico pressoché regolare. Sull'area è presente un piccolo fabbricato realizzato in forza della Concessione Edilizia n° 237/1990, le cui volumetrie sono considerate all'interno del lotto n°1 dello stralcio funzionale 1.

Lo stralcio funzionale 2 ha una superficie catastale di 7.945,00mq individuata all'interno della zona C3 del vigente Piano Urbanistico Comunale. La regione oggetto di lottizzazione si presenta con andamento altimetrico pressoché regolare.

Come prima accennato l'area oggetto di studio si affaccia principalmente sulla via Emanuela Loi sulla quale sono presenti i sottoservizi di rete fognaria, rete di raccolta acque meteoriche e rete d'illuminazione. Nelle immediate vicinanze del nuovo impianto urbanistico è presente un nuovo insediamento residenziale di recente attuazione. La lottizzazione si svilupperà anche in adiacenza alla viabilità secondaria di Mitza Caria che sarà adeguata agli standard di larghezza previsti dalle N.T.A.

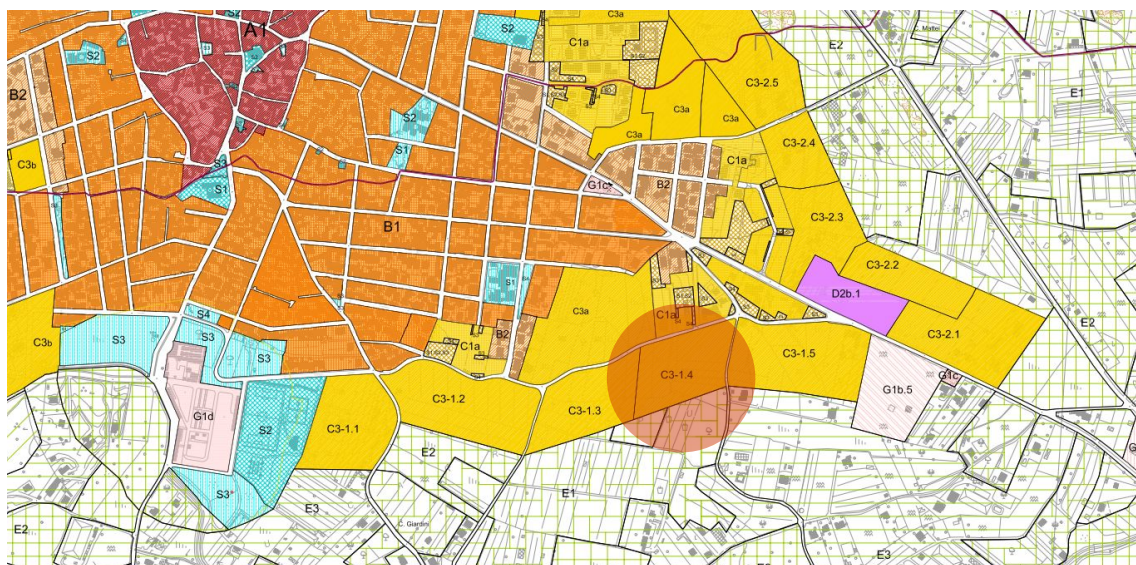
I due stralci funzionali si svilupperanno al loro interno su due principali direttive, una parallela alla via Emanuela Loi e una perpendicolare ad essa per un piccolo tratto che terminerà in corrispondenza della zona Agricola.

È di fondamentale importanza nello studio di comparto l'individuazione delle aree per cessioni al Comune che sarà perlopiù accorpate e confinanti con la via Emanuela Loi al fine di consentire un agevole e funzionale sviluppo degli interventi pubblici Comunali.

Ortofoto della zona d'interesse



Stralcio _P.U.C





Stralcio CATASTALE



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

STRALCIO FUNZIONALE 1				
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	%SUP. ZONA C3-1.4	SUPERFICIE LOTTIZZABILE
		mq		mq
12	887	1030.00	100.00%	1030.00
12	888	1030.00	100.00%	1030.00
12	1393 (parte)	1000.00	52.60%	526.00
12	1394 (parte)	1000.00	28.20%	282.00
12	1654 (parte)	950.00	72.60%	689.70
12	1655 (parte)	94.00	29.20%	27.45
12	2125	2204.00	100.00%	2204.00
12	2126 (parte)	160.00	29.10%	46.56
12	2129	500.00	100.00%	500.00
12	2339 (parte)	1886.00	11.70%	220.66
12	3600 (parte)	1934.00	99.60%	1926.26
12	3601	381.00	100.00%	381.00
12	3602	1593.00	100.00%	1593.00
12	3603	177.00	100.00%	177.00
12	3771	574.00	100.00%	574.00
12	3772	1426.00	100.00%	1426.00
12	3773	480.00	100.00%	480.00
12	3774	42.00	100.00%	42.00
12	3775	478.00	100.00%	478.00
12	3776	80.00	100.00%	80.00
12	3777	200.00	100.00%	200.00
12	3778	190.00	100.00%	190.00
12	3779	646.00	100.00%	646.00
12	3780	120.00	100.00%	120.00
		mq		mq
		18175.00	di cui	14869.63
				in zona C3-1.4
		superficie reale rilevata		14803.00
		differenza		-66.63
		2% tolleranza (14.869,63 * 0,02)		297.39
				297,39 > 66,63
12	2128	440.00	28.90%	127.16
12	2130	360.00	30.30%	109.08
				<u>236.24</u>
PARTICELLE RICOMPRESSE IN ZONA C3 1.4 GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA A STRADA				
12	2340	1886.00	0.80%	15.00
PORZIONE NON ADERENTE AL PIANO - Foglio 12, Mappale 2340				

RELAZIONE TECNICA

La superficie catastale totale dello STRALCIO FUNZIONALE 1 è pari a 14.869,63mq, ottenuta quindi, ragguagliando ogni particella alla percentuale effettivamente ricadente in zona C3-1.4. La parte di % mancante ricade in zona E.

A seguito del rilievo planoaltimetrico, una superficie lottizzabile pari a 14.803,00mq per lo Stralcio Funzionale 1.

Da un preliminare rilievo sul posto si è accertato che la superficie reale da lottizzare differisce in maniera minima (e comunque al di sotto del limite del 2% di tolleranza) dalla superficie catastale percentualizzata e da visure catastali effettuate.

Si è accertato che le proprietà coincidono esattamente con le ditte catastali registrate al Catasto Terreni a meno di alcune annotazioni catastali in corso di adeguamento.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in esame è stato studiato in maniera tale da ottenere il miglior sviluppo delle aree soggette a trasformazione urbanistica. Da un'analisi preliminare sulle carte si può notare come in quest'area ci siano delle marcate barriere fisiche territoriali, quali il confine con la Via E. Loi, la strada per Mitza Caria, il confine con la zona Agricola e il limite di comparto.

È stato pensato di collocare l'ampia area di cessione in adiacenza alla via E. Loi strada di fondamentale importanza per l'accesso sebbene non principale alla città.

Le aree per parcheggio oltre che trovare spazio all'interno di tali cessioni saranno ubicate nelle parti terminali delle viabilità in corrispondenza del limite di zona al fine di garantire un decongestionamento del traffico veicolare.

L'impianto stradale segue il parallelismo con le strade esistenti garantendo una facile percorrenza di tutta l'area oggetto di pianificazione. I tronchi stradali privi di uscita saranno invece dotati di un'ampia zona di manovra per consentire un'agevole inversione di marcia.

Tutti i lotti privati hanno accesso alle nuove strade di lottizzazione.

A conclusione si precisa che lo STRALCIO FUNZIONALE 2 è stato progettato per essere il naturale completamento dello STRALCIO FUNZIONALE 1, come dimostrato negli elaborati grafici allegati alla presente. Le aree di cessione, sono individuate in posizione di continuità tra loro, in modo da generare un corpo unico e coerente.

CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

In merito ai vari servizi tecnologici previsti in progetto di seguito si riporta una breve sintesi descrittiva degli interventi da eseguire.

1. Rete dell'illuminazione pubblica

La rete di illuminazione pubblica in progetto nella lottizzazione verrà innestata con quella di proprietà del Comune di Capoterra che passa nella adiacente Via E. Loi. La linea all'interno della lottizzazione passerà seguendo il tragitto delle diverse strade previste. Essa sarà realizzata con pali di altezza compresa tra i 9,00m e i 10,00m e armature testa-palo di II classe, e che dovranno rispondere alle norme CEI 34-21. Gli stessi saranno muniti di marchio IMQ, cavidotto in PVC serie pesante tipo autoestinguenti. La linea di terra invece sarà realizzata con treccia in rame da 35mmq; le lampade saranno tipo LED da 50 Watt.

2. Rete per lo smaltimento dei reflui

All'interno della lottizzazione per ogni lotto privato e pubblico verrà predisposto un allaccio per lo smaltimento delle acque nere. I vari allacci confluiranno nella nuova rete fognaria presente al di sotto del piano stradale che a sua volta si innesterà con la condotta comunale che convoglia i reflui cittadini al depuratore. La rete fognaria di nuova realizzazione sarà realizzata in PVC rigido DN 250, costruito secondo le norme UNI-EN 1401 con sistema di giunzione a bicchiere e guarnizione di tenuta elastomerica conforme alle norme UNI-EN 681/1. Lungo il tragitto della nuova condotta saranno disposti pozzetti di ispezione, di incrocio e di derivazione di tipo monolite in cls.

3. Rete per l'approvvigionamento idrico

Così come per la rete fognaria anche per la rete idrica verrà predisposto per ogni lotto pubblico e privato un allaccio idrico. La nuova rete idrica sarà realizzata con tubazioni per acquedotti in ghisa sferoidale prodotte secondo la norma UNI EN ISO 14001, certificate secondo la ISO 9001:2000, con giunto elastico automatico rapido (UNI 9163), per pressioni di funzionamento ammissibili conformi alla norma UNI EN 545, con rivestimento interno di malta cementizia d'altoforno con rivestimento a base di zinco metallico pari ad almeno 200 g/mq e successivo strato di finitura di vernice sintetica o bituminosa di spessore minimo pari a 70 micron. Le guarnizioni in EPDM e la vernice a contatto con l'acqua potabile devono essere conformi alla circolare n. 102 del 2 dicembre 1978 del Ministero della Sanità. Tutte le caratteristiche meccaniche, dimensionali, di resistenza e di prestazione devono essere conformi a quanto indicato nella norma UNI EN 545. Dopo la sistemazione della condotta saranno realizzate delle prove idrauliche, il lavaggio, la disinfezione ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

RELAZIONE TECNICA

4. Rete per lo smaltimento delle acque bianche

La rete per lo smaltimento delle acque bianche seguirà lo stesso percorso della rete per lo smaltimento dei reflui urbani. Essa sarà realizzata con tubi in cemento DN 300 rotocompresso, poggiati su platea in calcestruzzo, con giunti a maschio e femmina, sigillati nei giunti con malta di cemento a 400 kg di cemento, per ogni metro cubo di sabbia. Lungo il tragitto di tale tubazione verranno opportunamente disposti dei pozzetti di derivazione e di ispezione di tipo monolitico in c.l.s. La rete per lo smaltimento delle acque bianche raccoglierà le acque piovane scolanti nella lottizzazione in esame che verranno intercettate da apposite caditoie. Queste caditoie saranno quadrate in ghisa sferoidale rispondenti alle norme UNI-EN 1563 con resistenza a rottura superiore a 400 KN, conforme alla classe di carico D400. Un punto di consegna delle acque bianche sarà sulla Via E. Loi presso la rete pubblica di convogliamento delle acque meteoriche.

5. Rete stradale

Come si può vedere dalle planimetrie allegate la rete viaria si sviluppa in maniera tale da servire omogeneamente tutta la superficie di lottizzazione. La carreggiata è prevista in progetto di 8,00m con un marciapiede di 1,50m su entrambi i lati.

CONGRUITA' CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il piano di lottizzazione oggetto di richiesta ricade interamente all'interno del Centro abitato Capoterrese così come delimitato dal P.U.C. vigente, l'area pertanto non presenta incongruenze con quanto disposto dal Piano Paesaggistico Regionale.

DISTANZE DA BENI IDENTITARI O BENI TUTELATI PAESAGGISTICAMENTE

Come si può facilmente verificare dalle carte del P.P.R. nelle prossimità dell'area in argomento non sono presenti Beni Identitari o Beni Tutelati Paesaggisticamente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA

ortofoto generale



ortofoto con indicazione dei punti di scatto



RELAZIONE TECNICA

foto1_Via E. Loi angolo strada comunale Mitza Caria



foto 2_Via E. Loi



Il professionista

Dott. Arch. Matteo Cabras

