

Come da Indicazioni e Raccomandazioni RAS - Determinazione di Verifica di Coerenza Positiva n° 2979/DG Prot. n° 49765/DG del 23.11.2015



## COMUNE ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO-PRIVATO  
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 e agli art. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989  
IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER LA:

- 1) RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELLA PIAZZA S.LUCIA, PIAZZALE OCEANIA E VIA GOBETTI;
- 2) VALORIZZAZIONE DELL'AREA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 23 MAPPALE 743 PER LA COSTRUZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DA EDIFICARE IN ASSEMINI IN UN LOTTO PROSPICIENTE LA VIA GOBETTI.

### OPERA PRIVATA

#### PROPONENTE

Gi.Bi. COSTRUZIONI S.R.L.  
Via Carloforte, 60  
Cagliari  
p.iva 03440530925

Sig. Ambrogio Scalas  
Via Caravaggio, 28  
Assemini  
CF: SCL MRG 48T07 A474 O

#### PROGETTISTA

ING. MARIO DAL MOLIN  
VIA CANELLES N.4 CAGLIARI  
TEL. 070 673131  
FAX 070 684642

#### DATA:

**Dicembre 2014**  
**Rev. Gennaio 2016**  
Come da DCC n° 37 e 38 del 13.10.2015

**C.3**

#### TAVOLA:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

#### PROGETTAZIONE:

stato di rilievo  
stato di progetto

#### ARCHITETTONICA:

esterni  
interni

#### STRUTTURALE:

calcoli

#### IMPIANTISTICA:

illuminazione  
elettrico - prese  
emergenze  
Climatizzazione  
fumi  
antincendio  
sonoro  
telefonico - cpu  
allarme

#### DISEGNO:

Inquadramento  
Piante  
Prospetti  
Sezioni  
Assonometrie  
Adeg. L. 13/89  
Planivolumetrico  
Particolari

SCALA:  
1: 4.000  
1: 2.000  
1: 1.000  
1: 500  
1: 200  
1: 100  
1: 50  
1: 20  
1: 10  
Varie

COPIA PER:

Progettista  
Cliente  
Impresa  
Direttore LL  
Comune  
U.S.L.  
VV.F.  
Regione  
Soprintendenza  
Banca

QUESTO ELABORATO GRAFICO DEVE ESSERE LETTO UNITAMENTE AD ALTRI ELABORATI GRAFICI E/O DESCRIZIONI.  
TUTTI I DIRITTI DI RIPRODUZIONE DEL PRESENTE ELABORATO SONO RISERVATI. INFATTI SENZA L'AUTORIZZAZIONE FORMALE DELL'AUTORE IL PRESENTE ELABORATO NON POTRA' ESSERE UTILIZZATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'OGGETTO RAPPRESENTATO, NE' VENIRE COMUNICATO A TERZI O RIPRODOTTO.

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto della presente relazione è l'illustrazione del progetto per la costruzione di una media struttura di vendita da edificare in Assemini in un lotto prospiciente la via Gobetti.

Catastalmente il lotto fondiario è identificato al Foglio n° 23 mappale 743 del Comune censuario di Assemini. Come desumibile dalla visura catastale allegata, il lotto misura 5.960 mq, mentre la superficie reale è di mq 5.971. Attualmente il lotto ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

~~— ZONA S — SERVIZI PUBBLICI CON VINCOLO DECADUTO NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE~~

- ZONA G SERVIZI GENERALI E SOTTOZONA G1.9, NEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE ~~ADOTTATO DEFINITIVAMENTE ED IN FASE COMPLETAMENTO DELLE VERIFICA DI COERENZA RAS — DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N°51 DEL 12/08/2014~~, SITA IN COMUNE DI ASSEMINI,

### GENERALITA'

La scelta di edificare un supermercato nel lotto indicato è ottima sia per la posizione logistica, in quanto l'area è a ridosso dell'ingresso del centro abitato in direzione Elmas, sia perché tale posizione defilata rispetto alla strada principale (via Cagliari) evita congestioni di traffico; il bacino di utenza è di proporzioni tali da giustificare la presenza di un discount di piccola dimensione come quello che si intende realizzare. Esso apporterà un incremento occupazionale diretto ed indotto. La localizzazione dell'edificio è ottima sia per la visibilità della struttura dall'esterno, sia per l'inserimento urbanistico.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'edificio sarà costituito da una struttura intelaiata formata da pilastri in calcestruzzo cementizio armato poggianti su plinti e da travi a doppia falda. Il solaio di copertura sarà in tegoloni mentre le tamponature esterne saranno in pannelli di calcestruzzo; questi ultimi rivestiti con muratura esterna in mattoni rossi a faccia vista previa interposizione di isolante la cui qualità garantirà un ottimo isolamento termo-acustico; tutti gli elementi saranno prefabbricati ad eccezione dei dadi di fondazione che saranno realizzati in opera.

Si svilupperà totalmente al piano terra e la copertura sarà del tipo a due falde.

Il supermercato consisterà in una zona esposizione-vendita totalmente controsoffittata a quota 3,50 metri dal pavimento, in locali tecnici, in una zona lavorazione carni con relative celle frigo, in una zona disbrigo, in una zona servizi per il pubblico composta da un bagno usufruibile anche da disabili e da uno normale entrambi disimpegnati da antibagno, in una zona per il personale costituita da due spogliatoi e relativi bagni con antibagni, dal locale centrale freddo.

Alla zona disbrigo si accederà dall'esterno tramite portone sezionale che immetterà in una piattaforma dove avverrà lo scarico delle merci dal bilico; la quota della piattaforma è pari a quella del locale disbrigo. Il bilico sosterrà nell'apposita rampa la cui inclinazione consentirà di avere il suo piano di scarico ribaltato alla stessa quota del pavimento interno.

Nell'area vendita troveranno posto gli scaffali per le merci, i banchi frigo e surgelati, le casse. All'esterno sarà collocata una pensilina ad angolo per la protezione dei carrelli e dell'ingresso/uscita.

Nei bagni e antibagni le pareti dei locali saranno placcate fino a 2,25 m d'altezza; tutti i muri saranno tinteggiati; le superfici di calpestio saranno pavimentate con mattonelle perfettamente antiscivolo; tutti gli ambienti saranno climatizzati con impianto a pompe di calore le cui macchine interne saranno posizionate sopra il controsoffitto; si realizzeranno le necessarie uscite di sicurezza; si installeranno i necessari estintori ed idranti e si realizzerà l'illuminazione di sicurezza oltre a quella di normale esercizio.

Nei locali non dotati di finestre si installeranno aspiratori ad accensione automatica attraverso l'interruttore della luce e con temporizzatore al fine di garantire ricambi d'aria a norma.

## **IMPIANTI**

La costruzione sarà dotata di impianto di climatizzazione a split con macchine interne di tipo a cassetta poste a filo del controsoffitto e macchine esterne posizionate sul tetto del padiglione.

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma nel rispetto della legge.

Gli impianti idrici e fognari saranno eseguiti secondo le migliori tecniche; gli allacci avverranno secondo quanto previsto dalla lottizzazione nei punti indicati nell'apposita tavola grafica. In tale zona sono presenti le tubazioni per i tre collegamenti. L'approvvigionamento idrico e gli scarichi delle acque bianche e nere sono di competenza dei proponenti che si impegnano con l'accordo di programma alla realizzazione degli appositi sottoservizi di collegamento agli impianti comunali.

L'impianto antincendio, il calcolo delle vie di esodo e quant'altro occorrente per l'ottenimento del parere di conformità ai fini antincendio, sono oggetto di appositi elaborati e relazione per il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **LEGGE 13/89**

Verrà rispettato il dettato della legge 13/89. In proposito è stata elaborata apposito particolare del bagno handicappati per il pubblico in scala 1:50, il sevizio ha dimensioni 1,80x1,95 e il disimpegno di connessione è 3,18x3,06; essendo ben superiori alle minime richieste, è assicurata la rotazione di una carrozzella e la fruibilità. In sede di presentazione DUAAP verrà redatta apposita relazione per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

### **ACQUE NERE E VASCA DI PRIMA PIOGGIA**

Le acque nere provenienti dal fabbricato saranno di tipo domestico in quanto deriveranno dai bagni e dal lavaggio dei pavimenti; pertanto non saranno inquinanti. Ad esse si aggiungeranno le acque di prima pioggia il cui smaltimento è sotto descritto. Poiché tali acque dopo la separazione degli oli devono essere scaricate nelle acque nere si installerà un idoneo contatore prima dell'immissione in tale rete secondo le indicazioni che fornirà il Consorzio Industriale.

Per le acque bianche si procederà nel seguente modo. All'interno del lotto le acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato confluiranno direttamente in rete mentre quelle provenienti dal piazzale passeranno inizialmente in una vasca che tratterrà l'acqua di prima pioggia che tra le 48 e 72 ore successive sarà smaltita nella fognatura delle acque nere con apposito pompaggio mentre l'eccedente andrà direttamente nella fognatura delle acque bianche. La vasca sarà settorializzata per consentire la decantazione dei materiali sedimentabili come

sabbie e simili e per separare gli oli e gli idrocarburi non emulsionati mediante flottazione. I due casi citati traggono giustificazione nel fatto che gli autoveicoli possono lasciare sul piazzale i materiali solidi che normalmente vengono trattiene dalla gomma delle ruote e che i loro motori possono avere delle perdite, soprattutto di oli. Essendo la superficie del piazzale pari a 3'716 mq, moltiplicandola per 5 mm di pioggia si ottiene approssimando per eccesso che la vasca deve avere la capacità di 19 mc al netto dei volumi di franco e di accumulo. Il rilancio avverrà tramite elettropompa sommergibile che sarà collegata ad apposito quadro elettrico di controllo e comando a norma. I 5 mm di pioggia considerati derivano dal disposto della DGR 69/25 del 10.12.2008

## **PARCHEGGI ED ESTERNI**

Gli stalli dei posti auto saranno dislocati come riportato nella planimetria di progetto. La pavimentazione sarà in masselli autobloccanti mentre la viabilità sarà in asfalto.

Il lotto sarà recintato con muretti in calcestruzzo alti 20 cm sormontati da un parapetto alto 80 cm. Si riportano nella seguente tabella le verifiche relative alla superficie parcheggio ai sensi della D.G.R. n. 55/108 del 29.12.2000 e dalla L.R. 5/2006:

<b>1 - DOTAZIONE PARCHEGGI ATTIVITA' DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA MISTA</b>		<b>5.3.2.2 D.G.R. n.55/108 del 29/12/2000</b>	
<b>STANDARD PARCHEGGIO [Sstandard] RICHIESTA PER LA VENDITA DI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI DA APPLICARE SIA PER [S ≡ PA] CHE PER [S ≡ SP]</b>			
<b>Sstandard = (2 x Salim + Snonalim)/3</b>		<b>[Si assume un rapporto convenzionale tra SValim e SVnonalim pari a 2]</b>	
<b>Salim = 3 x SV mq = 2.907,00 mq</b>		<b>[Tabella 2 del punto 5.3.2.1, assumendo convenzionalmente SV=SValim]</b>	
<b>Snonalim = 1 x SV mq = 969,00 mq</b>		<b>[Tabella 2 del punto 5.3.2.1, assumendo convenzionalmente SV=SVnonalim]</b>	
<b>A</b>	<b>S = (2 x 2.907,00 mq + 969,00 mq)/3</b>	<b>2.261,00</b>	<b>mq</b>
<b>B</b>	<b>POSTI AUTO [PAstandard], CALCOLATA ASSUMENDO CHE 1PA = 25mq DI SP</b>	<b>91</b>	<b>n.</b>
<b>C</b>	<b>POSTI AUTO [PA] STRUTTURA DI VENDITA IN PROGETTO</b>	<b>100</b>	<b>n.</b>
<b>D</b>	<b>VERIFICA POSITIVA C &gt; B =</b>	<b>100 &gt; 91</b>	
<b>SUPERFICIE DI MOVIMENTAZIONE VEICOLO MERCI</b>			
<b>E</b>	<b>SUPERFICIE DI MOVIMENTAZIONE VEICOLO MERCI [SPmov] RICHIESTA = 0,18 x SV + 48</b>	<b>222,42</b>	<b>mq</b>
<b>F</b>	<b>SUPERFICIE DI MOVIMENTAZIONE VEICOLO MERCI [SPmov] IN PROGETTO =</b>	<b>292,63</b>	<b>mq</b>
<b>G</b>	<b>VERIFICA POSITIVA F &gt; E =</b>	<b>292,63 &gt; 222,42 mq</b>	
<b>2 - DOTAZIONE PARCHEGGI EX LEGGE 122/1989 "TOGNOLI"</b>			
<b>H</b>	<b>1/10 VOLUME EDIFICATO = 0,10 x 7.315,47 =</b>	<b>731,55</b>	<b>mq</b>
<b>VERIFICA COMPLESSIVA SUPERFICIE PARCHEGGI</b>			
<b>I</b>	<b>TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI RICHIESTI A + H =</b>	<b>2.261,00 + 731,55 = 2.992,55 mq</b>	
<b>L</b>	<b>TOTALE SUPERFICIE PARCHEGGI IN PROGETTO</b>	<b>3.423,70 mq</b>	
<b>M</b>	<b>VERIFICA POSITIVA L &gt; I =</b>	<b>3.423,70 mq &gt; 2.992,55 mq</b>	

**Le aree destinate a parcheggio pari a 3'423,70 mq, saranno destinate ad uso pubblico permanente, 24 ore al giorno, come da DCC n° 37 e 38 del 13/10/2015**

## AREAZIONE ED ILLUMINAZIONE

CALCOLO SUPERFICI AERO/ILLUMINANTI							
PIANO TERRA							
DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO AERO-ILLUMINANTE 1/8 S.U.	SUP.AEREANTE	RAPPORTO AEREANTE	SUP.ILLUMINANTE	RAPPORTO ILLUMINANTE	
Ingresso	9,64	1,20	5,16	1/2	30.31	3/1	●
Area vendita	1.075,34	134,42	147.32*	1/7	145.58*	1/7.5	●
Laboratorio carni	64,29	8,04	10.17	1/6*	10.17*	1/6*	*
Disimpegno	6,33	0,79	**	**	**	**	*
Disbrigo	130,00	16,25	31.92*	1/4	25.92*	1/5*	
Bagno uomini	3,12	0,39	1.20	1/5	1.20	1/5	●
Bagno donne	4,19	0,52	0.60	1/6	0.60	1/6	●
Wc disabili	3,24	0,40	0.60	1/5	0.60	1/5	●
Wc clienti	2,16	0,27	0.60	1/3	0.60	1/3	●
Spogliatoio uomini	9,11	1,14	**	**	**	**	*
Spogliatoio donne	9,07	1,13	**	**	**	**	*
<b>SUPERFICI NETTE</b>	<b>1.316.49</b>						

\* INCREMENTO AERO/ILLUMINANTE

- aerazione forzata ricambi d'aria = 8 volumi/ora ai sensi della norma UNI EN 10339/1995
- illuminazione artificiale 500 lux/mq a livello pavimento > 200 lux/mq ai sensi della norma UNI EN 12464

⊙ BAGNI E ANTIBAGNI  
ai sensi dell'art. 18 del d.p.r. 166/65 e ordinanza sindacale n. 3601/79

- aerazione forzata
- superficie minima bagni in mq 1.50

Negli ambienti non arieggiati naturalmente si installeranno idonei aspiratori a norma.

All'esterno delle finestre apribili verranno installate apposite zanzariere.

## INSEGNE

Saranno collocate due insegne su palo, un'insegna sul fabbricato ed una bacheca porta poster. Le insegne su palo ricadono all'interno del lotto e sono prospicienti la via Gobetti.

## DATI, VERIFICHE E PARAMETRI URBANISTICI INTERVENTO

- Si riassumono di seguito i dati e le verifiche progettuali.
- Superficie lotto urbanistico: 5.971 mq
- Superficie commerciale coperta media struttura di vendita da realizzare: 1.542,82 mq;
- Indice fondiario di progetto 1,36 mc/mq
- Rapporto di copertura inferiore al 30%
- Distacchi dai confini minimo 5 m.
- Altezza massima 6 m

*Cagliari li, data del protocollo*

**IL TECNICO INCARICATO**



---

**ING. MARIO DAL MOLIN**