
Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Via Carlo Felice n° 42c 07100 SS P.IVA n° 02647090907

Cell. 3406925312 e-mail Alessandro.angius@ingpec.eu



Comune di Sestu

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

OGGETTO: Progetto per la richiesta in permesso di costruire convenzionato
per la realizzazione di una MSV non alimentare denominata Maury's
in lotto sito in Sestu ex SS 131

COMMITTENTE:	Sorgente Solare Costruzioni Srl
I TECNICI:	Ing. Alessandro Angius
LOCALITA':	Zona Industriale – ex SS 131
COMUNE:	Sestu (CA)

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Sede legale Via Carlo Felice 42c, 07100 (Sassari) P.IVA 02647090907

mail certificata : alessandro.angius@ingpec.eu

Sommario

1	INTRODUZIONE.....	3
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	5
3	DATI CATASTALI	5
4	DESCRIZIONE DEL PROGETTO – MSV NON ALIMENTARE.....	6
4.1	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO E PARTICOLARI	7
4.2	TIPOLOGIA ED ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE.....	7
4.3	IMPIANTI ELETTRICI DI SICUREZZA	8
5	CONFOMITA' URBANISTICA E VERIFICA STANDARD DI PROGETTO	8
5.1	DISPOSIZIONI NORMATIVE COMUNI ALLE ZONE G DEL PUC DI SESTU:	8
5.2	ART. 13 NTA : ZONA G:.....	10
5.3	ART.13.1 NTA : SOTTOZONA G1*:.....	10
5.4	D.G.R. 55/108/2000, L.R. n.5 del 18 maggio 2006 e s.m.i.	11
6	COSIDERAZIONI SULLE VERIFICHE TRASPORTISTICHE.....	13
7	INSEGNE DI ESERCIZIO	14
8	CONSIDERAZIONI SULLA PREVENZIONE INCENDI.....	16
9	CONSIDERAZIONI SULL'IMPATTO ACUSTICO	16
10	IMPIANTO FOGNARIO- IDRICO.....	16
11	IMPIANTO DI PRIMA PIOGGIA	17
12	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	19

1 INTRODUZIONE

Il sottoscritto Ing. Alessandro Angius nato a Sassari il 21/03/1978 C.F.: NGSLSN78C211452D, con studio in Sassari Via Carlo Felice n° 42c, iscritto all'albo degli Ingegneri della Prov. di Sassari al n°1148, in qualità di tecnico incaricato dalla Sorgente Solare Costruzioni Srl redige la seguente relazione tecnica descrittiva.

Il presente progetto è finalizzato alla richiesta di **permesso di costruire convenzionato per la costruzione di una media struttura di vendita di tipo non alimentare denominata Maury's** destinata alla vendita al dettaglio di detersivi, profumeria, articoli per casalinghi, ferramenta, articoli da regalo, articoli stagionali, giocattoli, accessori auto, cartoleria, complementi di arredo, igiene casa, igiene persona, tessile e biancheria intimo casa, ecc.

Il lotto in oggetto ha una **superficie urbanistica Totale pari a 13125,00 mq** distinto al N.C.E.U di Cagliari al Foglio 37, Mappali 562-563-564-567-568-569-572-576-577-578-579-580-581-874-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936, di proprietà della Effepi 3 S.r.l. e per quota parte al mappale 877 di proprietà della Shanghai Group.

Tale lotto deriva dalla decurtazione dal lotto urbanistico originario, dell'ex lottizzazione della "Pisano Arredamenti", di cui di seguito si riporta un excursus storico, di superficie complessiva di 18615,00 mq, della superficie territoriale di 5490 mq vincolati agli edifici esistenti della società Shanghai Group. Pertanto il calcolo delle cessioni richieste dalla zona urbanistica G1* e gli standard urbanistici commerciali sono riferiti alla superficie di lotto di **13125,00 mq** come meglio individuata nella foto sottostante.

Stralcio Ortofoto



Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Sede legale Via Carlo Felice 42c, 07100 (Sassari) P.IVA 02647090907

mail certificata : alessandro.angius@ingpec.eu

1.1 EXCURSUS STORICO – EX LOTTIZZAZIONE PISANU ARREDAMENTI

Il Consiglio Comunale con proprie deliberazioni, rispettivamente n. 66 in data 23/07/1996 e n. 70 del 07/08/1997, approvava il piano di Lottizzazione presentato dalla società Pisano Arredamenti SpA, in zona G1* dell'allora vigente Programma di Fabbricazione.

La società Pisano Arredamenti SPA, in data 11 febbraio 2005 stipulava la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo, giusto rogito notaio Dottor Luigi Polli, di repertorio n. 23461, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.; con la richiamata convenzione, venivano individuate le cessioni al comune di Sestu a titolo di standard e per viabilità pubblica, nonché l'assunzione degli impegni da parte della ditta Lottizzante ad eseguire le opere di urbanizzazione primarie previste dal Piano Attuativo.

In data 01/03/2006, veniva rilasciata la *Concessione Edilizia n. 24* per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e successivamente in data 02/08/2007 veniva rilasciata la *Concessione Edilizia n. 222 di variante* alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione primarie; successivamente in data 21/11/2007 il Lottizzante presenta una nuova istanza di variante non sostanziale al piano di lottizzazione, inerente una differente conformazione della cessione a verde pubblico. Il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 20 del 20/05/2008 approvava detta variante che non riguardava modifica agli impegni assunti con la convenzione attuativa della lottizzazione ma prevedeva un mero riordino della sola cessione delle aree a verde pubblico, attraverso una nuova cessione e contestuale retrocessione da parte del Comune "atto di permuta" comunque non perfezionatosi con l'atto pubblico di permuta.

Il Piano di Lottizzazione Pisano Arredamenti SpA teneva conto anche del fabbricato esistente in capo a "Shanghai Group" di cui i titoli abilitativi: Permesso di costruire n. 884 del 25 giugno 1973; Permesso di costruire n. 134 del 13 maggio 1974; Concessione Edilizia n. 41 del 3 marzo 1981, ecc. Nel maggio 2009, con pratica SUAPE è stato frazionato il fabbricato dal resto del fondo urbanistico rimasto in capo al Gruppo Pisano.

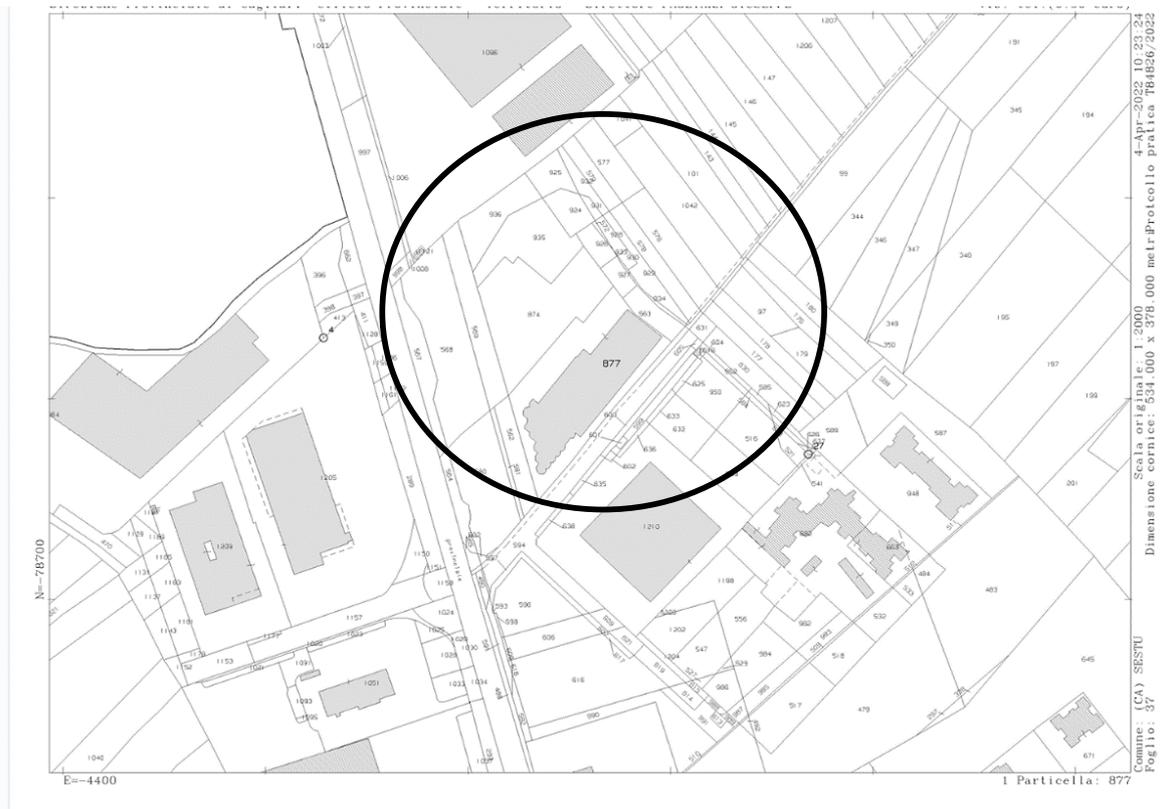
In data 12/04/2022 acquisita al protocollo 12141, i legali rappresentanti delle società Pisano Arredamenti S.r.l. - In Liquidazione e società EFFEPI 3 S.r.l., in qualità di aventi causa nella precedente società Pisano Arredamenti SPA, non avendo attuato il suddetto piano di lottizzazione e non avendo realmente posto in essere il piano attuativo chiedono:

- di poter rientrare nel diritto reale di proprietà di tutti i terreni ceduti al Comune di Sestu;
- che ritenuta formalmente la decadenza del Piano Attuativo e per effetto di ciò anche la decadenza della prevista zona G1* estesa al comparto di lottizzazione e del relativo quadro normativo risultato, fatto salvo con l'entrata in vigore della Pianificazione piani delle aree attestate sulla ex S.S. 131" e da ultimo con il Piano Urbanistico Comunale;

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Sede legale Via Carlo Felice 42c, 07100 (Sassari) P.IVA 02647090907

mail certificata : alessandro.angius@ingpec.eu



4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO – MSV NON ALIMENTARE

La pratica in oggetto prevede la costruzione di una **MSV di tipo non alimentare** denominata *Maury's*, destinata alla vendita al dettaglio di detersivi, profumeria, articoli per casalinghi, ferramenta, articoli da regalo, articoli stagionali, giocattoli, accessori auto, cartoleria, complementi di arredo, igiene casa, igiene persona, tessile e biancheria intimo casa, ecc.

Tale struttura occupa una **superficie coperta lorda di 3030,00 mq** e **volume a 15.907,50 mc**, con forma in pianta regolare organizzata internamente nel seguente modo:

- un'area destinata all'esposizione e vendita dei prodotti, organizzata in corsie tramite scaffalature e ceste per l'esposizione della merce, per una **superficie di vendita totale di 2225,00 mq**, a sua volta costituita da 2175,00 mq di prodotti destinati alla vendita diretta e 400,00 mq destinati alla esposizione di merci ingombranti, ossia prodotti non immediatamente amovibili e a consegna differita; ai sensi del D.G.R. 55/108/2000 e della L.R. n.5 del 18 maggio 2006 e s.m.i. la superficie di vendita delle merci ingombranti viene computata pari ad un ottavo della superficie lorda di vendita ossia $400,00 \text{ mq} / 8 = 50 \text{ mq}$ e pertanto: **Superficie di vendita MSV non alimentare = 2175,00 + 50,00 mq = 2225,00 mq;**
- un'area destinata ad **avancasse e servizi di 108,00 mq**, che accoglie la zona casse e le uscite dal punto vendita, nonché un ufficio di 11,54 mq e un servizio igienico a norma disabili e a servizio della clientela.

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Sede legale Via Carlo Felice 42c, 07100 (Sassari) P.IVA 02647090907

mail certificata : alessandro.angius@ingpec.eu

- una **zona magazzino e servizi per il personale di superficie utile pari a 277,00 mq**; il magazzino è organizzato in corsie attraverso la sistemazione della merce in modo regolare con scaffalature e/o impilaggio degli imballaggi, nel rispetto delle norme di sicurezza e col fine di avere un ordinato deposito delle merci anche per agevolare la consegna differita delle stesse ai clienti. La zona per il personale è costituita da due spogliatoi divisi per sesso con relativi servizi igienici.

Tutti gli ambienti descritti rispettano i rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa, nonché le norme di sicurezza prevenzioni incendi; per maggiori dettagli si rimanda ai successivi paragrafi, nonché alle relazioni specifiche e alle tavole grafiche allegate alla presente pratica.

L'intervento è soggetto agli obblighi di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011, in materia di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione pertanto la realizzazione del nuovo edificio prevede l'uso di fonti rinnovabili come descritto nella relazione e nella documentazione specifica allegata. Anche per i requisiti acustici passivi degli edifici si rimanda alla relazione specifica. Si rimanda ai paragrafi successivi e alle tavole grafiche allegate per maggiori specifiche.

4.1 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO E PARTICOLARI

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in prefabbricato con fondazioni isolate, plinti e pilastri in calcestruzzo armato vibrato, mentre le travi e i solai saranno in calcestruzzo armato precompresso. I tamponamenti esterni e perimetrali verranno realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo vibrato con finitura della facciata esterna in parte granigliata e in parte liscia contro cassero. Il solaio di copertura sarà costituito da tegoli prefabbricati appoggiati su travi sempre prefabbricate a T rovescio. I tramezzi interni, di divisione delle zone servizi, uffici, locali tecnici, ecc. saranno realizzati in mattoni laterizi forati e cartongesso, ad eccezione dei muri di compartimentazione che saranno realizzati a tutta altezza con caratteristiche di resistenza al fuoco come da normativa.

I pavimenti saranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato e le pareti interne dei servizi igienici saranno rivestiti con piastrelle in maiolica smaltata sino ad un'altezza minima di 2 m come da previsti dalla norma igienico-sanitaria vigente. Le porte interne saranno realizzate in doppia lamiera zincata, mentre i serramenti esterni saranno in alluminio a taglio termico.

4.2 TIPOLOGIA ED ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

La destinazione prevista nel locale in oggetto riguarda lo svolgimento di attività di vendita commerciale al dettaglio di *detersivi, profumeria, articoli per casalinghi, ferramenta, articoli da regalo, articoli stagionali, giocattoli, accessori auto, cartoleria, complementi di arredo, igiene casa, igiene persona, tessile e biancheria intimo casa, ecc.*

I prodotti destinati alla vendita vengono trasportati nel magazzino della MSV dai fornitori addetti attraverso i camion che raggiungono la zona adibita al carico e scarico merci nel piazzale di pertinenza del fabbricato. Le merci idoneamente imballate vengono scaricate dai camion a mano o attraverso muletti di sollevamento e trasportate all'interno nel locale magazzino. I colli vengono poi distribuiti sia nel magazzino che nei vari reparti dell'area vendita attraverso l'ausilio di transpallets, vengono quindi sballati e alloggiati nelle pedane in legno e negli scaffali in ferro per la vendita al pubblico. All'interno dei locali della MSV non verranno svolte lavorazioni di alcun genere, quindi non saranno presenti impianti di processo o altri macchinari.

I prodotti verranno prelevati dai clienti all'interno dell'area di vendita attraverso i carrelli in alluminio a ruote o ritirati in magazzino previa presentazione di fattura/scontrino di pagamento avvenuto.

4.3 IMPIANTI ELETTRICI DI SICUREZZA

Gli impianti elettrici saranno realizzati nel rispetto della Legge 1.03.68, n. 186. In particolare, gli impianti elettrici risponderanno ai seguenti requisiti normativi, non costituiranno causa primaria di incendio o di esplosione; non forniranno alimento o via privilegiata di propagazione degli incendi; saranno suddivisi in modo che un eventuale guasto non provochi la messa fuori servizio dell'intero sistema (utenza); disporranno di apparecchi di manovra ubicati in posizioni "protette" e riporteranno chiare indicazioni dei circuiti cui si riferiscono. I seguenti sistemi utenza disporranno di impianti di sicurezza: illuminazione di emergenza; indicazioni luminose delle uscite di sicurezza.

L'autonomia dell'alimentazione di sicurezza consentirà lo svolgimento in sicurezza del soccorso e dello spegnimento per il tempo necessario.

L'installazione dei gruppi elettrogeni sarà conforme alle regole tecniche vigenti. Il quadro elettrico generale sarà ubicato in posizione facilmente accessibile, segnalata.

In caso di emergenza l'attività sarà protetta da un sistema di illuminazione di sicurezza tale da assicurare un'intensità luminosa in nessun punto inferiore a 5 lux e lungo le vie di uscita ad un metro di altezza dal piano di calpestio non inferiore a 10 lux.

5 CONFOMITA' URBANISTICA E VERIFICA STANDARD DI PROGETTO E CONCESSIONI

Il lotto in oggetto di intervento, di superficie pari a **13125,00 mq**, ricade all'interno della Zona Urbanistica G1* del PUC vigente di cui si riportano di seguito le specifiche:

5.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE COMUNI ALLE ZONE G DEL PUC DI SESTU:

- a) *Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che dovrà interessare un ambito di minimo intervento, come individuato in cartografia, oppure una superficie non inferiore a quella stabilita nelle diverse sottozone. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnino:*

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Sede legale Via Carlo Felice 42c, 07100 (Sassari) P.IVA 02647090907

mail certificata : alessandro.angius@ingpec.eu

- a1) alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria di rilevante interesse per l'attuazione del piano (per esempio per la viabilità di accesso al comparto dalle strade di servizio e dalle strade comunali, provinciali e statali indicate in cartografia). In questo caso tale superficie viaria viene conteggiata all'interno di quella territoriale relativa alla destinazione d'uso della zona frontaliera.
 - a2) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'area di intervento (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario)
 - a3) alla individuazione ai sensi dell'articolo 8 del D.A. 2266/U-1983, comma 2 delle aree da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico.
- b) Nelle zone G i singoli lotti e/o insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio privato di uso pubblico, in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore all'80% di spazi di uso pubblico della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui il 50% destinati a parcheggio.
- c) Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati alle attività di servizio. È vietata l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del personale di custodia e del personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabile. È consentita altresì l'edificazione di attrezzature e strutture di svago aziendali (campi gioco, sale ritrovo ecc.).
- d) L'accesso ai lotti dovrà avvenire sempre dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti. Lungo il vecchio tracciato della SS 131 (così come riportato in cartografia), che nel piano svolge la funzione di strada di servizio per le zone all'interno della zonizzazione di piano, è consentito l'accesso diretto ai lotti solo nei casi previsti dal presente piano. Ciò sarà valido anche nel tratto della stessa SS.131 nella quale sono realizzate, complanari all'attuale tracciato, le strade di servizio.
- e) Gli edifici per uffici di supporto alle attività principali devono essere preferibilmente realizzati sul fronte del lotto prospiciente l'accesso principale. Per i locali da adibire ad abitazione del custode e/o del personale tecnico è consentita una superficie lorda di pavimento non superiore a mq.120.
- f) Le recinzioni dei lotti prospicienti le strade e le fasce verdi di rispetto devono essere a giorno, mentre sono consentite in muratura continua o comunque non trasparenti tra i singoli lotti, fatte salve eventuali deroghe motivate da normative speciali. L'altezza massima delle recinzioni non dovrà in nessun caso superare i mt.2,00 fuori terra, salvo speciali deroghe motivate da problemi di sicurezza.
- g) Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt. 10,00.
- h) Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti. Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o a parcheggio dovranno essere sistemate a verde e giardino.
- i) Per le iniziative commerciali aventi finalità ai sensi del D.lgs 114/98 e della delibera Giunta Regionale 55/108, si fa puntuale riferimento all'articolo 14 delle presenti N.di A.

Come visibile dalle tavole grafiche allegate alla presente, il progetto rispetta tutti i parametri di sopra descritti.

5.2 ART. 13 NTA : ZONA G:

In tale ambito ricadono i luoghi e le sedi di servizi esistenti o di aree per servizi oggetto di pianificazione attuativa vigente. Per tali aree vengono integralmente confermate le disposizioni normative previste dai piani attuativi. La zona G è stata articolata nelle seguenti sottozone: G1*, G4*, G5* e G6*.*

5.3 ART.13.1 NTA : SOTTOZONA G1*:

SERVIZI COMMERCIALI E DIREZIONALI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI.

Comprende gli ambiti sui quali sono vigenti piani attuativi approvati, per i quali si prescrive il completamento delle previsioni di Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate dalla presente norma. In quest'ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi ai Piani Attuativi validamente approvati o adottati alla data dell'adozione del presente Piano.

Fanno eccezione il P.L. in località Cortexandra e il P.L. "More Corraxè". Nel primo piano sono state stralciate una parte di zona già edificata riclassificata D1 e una piccola area che è stata inclusa nella zona D2 adiacente; nel Piano di Lottizzazione "More Corraxè", è stata, con autonomo atto deliberativo del C.C. n. 33 del 26.07.2001, rideterminata la perimetrazione del comparto. Quest'ultimo P.di L., in quanto autonomo nella procedura amministrativa di approvazione viene stralciato dalle presenti previsioni normative.

Secondo quanto sopra esposto, il lotto oggetto di intervento è **di 13125,00 mq**, il fabbricato avrà **superficie coperta lorda pari a 3030,00 mq e volume a 15.907,50 mc**; secondo gli standard urbanistici e commerciali vigenti, la superficie scoperta del lotto sarà in parte destinata alle cessioni previste per le zone urbanistiche G1* e in parte agli standard del DGR 55/108 ossia:

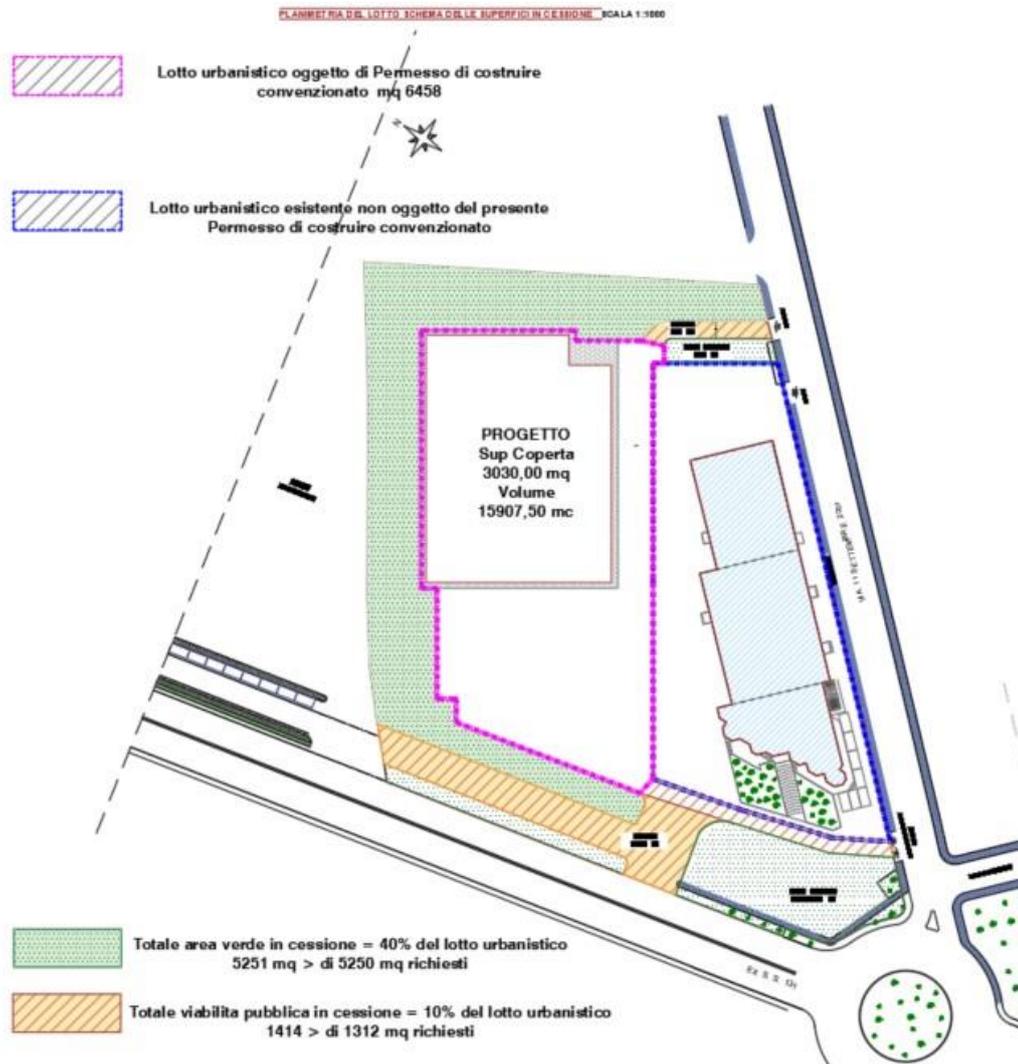
➤ **Superfici in cessione previste per le zone G1*:**

- Verde Pubblico richiesto: 40% del lotto urbanistico (13.125.00 mq) = 5250,00 mq
- Verde Pubblico in progetto = 5251,00 mq;

Verifica: 5251,00 mq > 5250,00 mq

- Viabilità pubblica richiesta: 10% del Lotto urbanistico (13.125.00 mq)= 1312,5 mq
- Viabilità pubblica in progetto = 1414,00 mq;

Verifica: 1414,00 mq > 1312,50 mq



5.4 D.G.R. 55/108/2000, L.R. n.5 del 18 maggio 2006 e s.m.i.

Il progetto riguarda la realizzazione di una **media struttura di vendita di tipo non alimentare** e pertanto prevede il rispetto degli standard commerciali previsti dal D.G.R. 55/108/2000, in quanto più restrittivi rispetto agli standard previsti dalla Legge Tognoli e dal Decreto Floris come dimostrato nel paragrafo successivo.

La superficie di vendita in progetto è pari a 2225,00 mq ossia:

- 2175,00 mq di prodotti destinati alla vendita diretta;
- 50,00 mq destinati alla esposizione di merci ingombranti, ossia prodotti non immediatamente amovibili e a consegna differita; tale superficie viene calcolata ragguagliata ossia pari ad 1/8 e pertanto la superficie effettiva occupata dalle merci è di 400 mq, ma appunto computata a 50,00 mq per il calcolo degli standard commerciali.

Si riportano quindi di seguito i calcoli relativi agli standard minimi previsti dal D.G.R. 55/108/2000 per il progetto avente Superficie di Vendita (SV) pari a 2225,00 mq;

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Sede legale Via Carlo Felice 42c, 07100 (Sassari) P.IVA 02647090907

mail certificata : alessandro.angius@ingpec.eu

- Superficie di Parcheggio minima richiesta per il progetto: $SP \geq 1 \times SV = 2225,00 \text{ mq}$;
- Superficie di Parcheggio in progetto: 2663,00 mq;

Verifica: 2663,00 mq > 2225,00 mq

- Numero Posti Auto minimi richiesti in progetto: $PA: 0,04 \times SV = 89 \text{ PA}$
- Numero Posti Auto progetto: 99 PA;

Verifica: 99 > 89

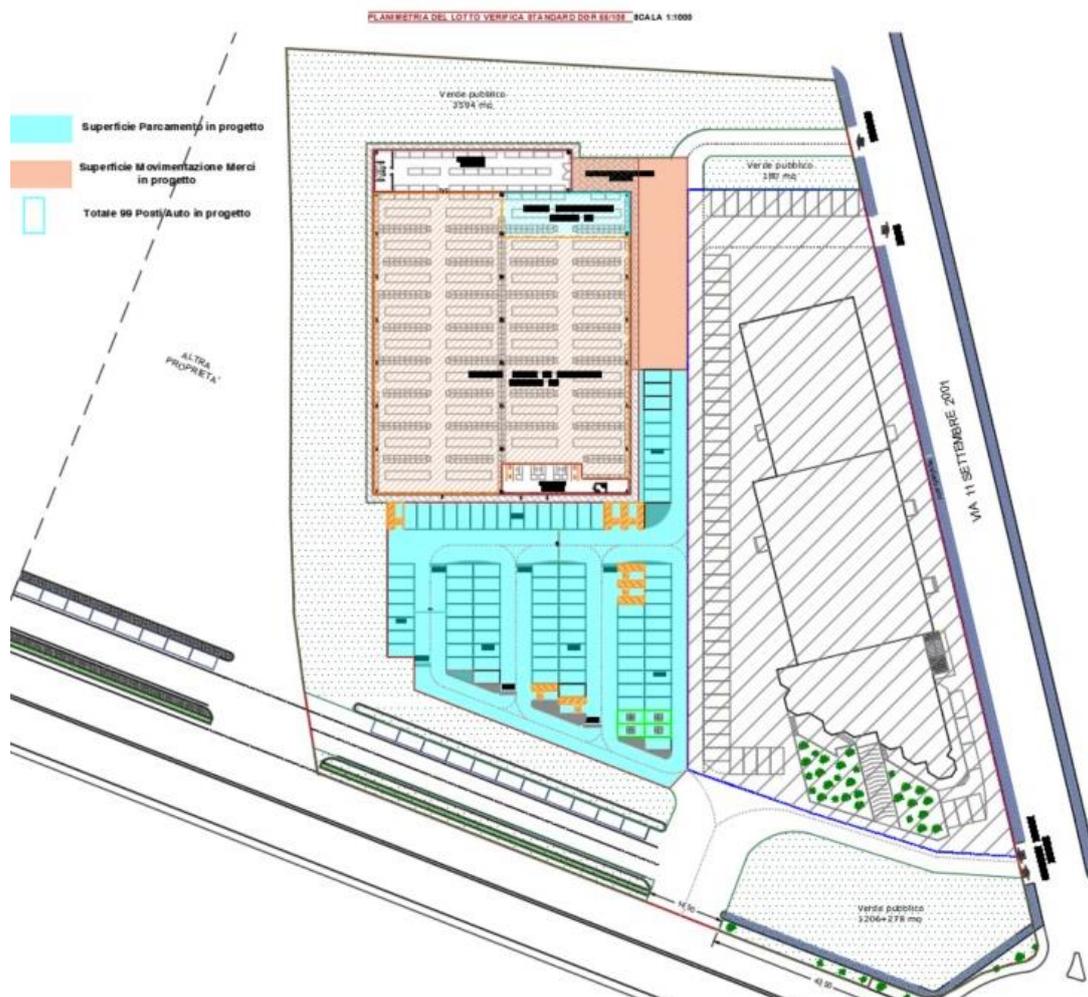
- Superficie movimentazione merci minima richiesta: $SP_{mov} = 0,18 \times SV + 48 \text{ mq} = 448,50 \text{ mq}$
- Superficie movimentazione merci progetto: $SP_{mov} = 481,00 \text{ mq}$.

Verifica: 481,00 mq > 448,50 mq

In riferimento all'art 5.3.4 della normativa si dimostra di seguito il rispetto del **rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75**, ossia:

- Superficie Lorda di Pavimento in progetto = 3030,00 mq
- Superficie di vendita massima consentita: $SV \text{ Max} : SLP \times 0,75 = 2272,50 \text{ mq}$
- Superficie di vendita in progetto = 2225,00 mq

Verifica: 2225,00 mq < 2272,50 mq



5.5 Legge Tognoli (L.122/1989) e Decreto Floris (D.A.2266/U/89)

Come precedentemente descritto, si riportano di seguito i calcoli relativi agli standard previsti della Legge Tognoli (L.122/1989) e Decreto Floris (D.A.2266/U/89), a dimostrazione del fatto che risultano meno restrittivi rispetto a quello previsti dal D.G.R. 55/108:

- **LEGGE TOGNOLI – L.122/89**

"Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione" pertanto, essendo il **volume in progetto: 15.907.50 mc:**

- Spazi parcheggio minimi Tognoli (1/10 Volume): 1.590,75 mq

1.590,75 mq < 2225,00 mq (standard D.G.R. 55/108)

Spazi parcheggio Progetto: 2.663,00 mq > 1.590,75 mq (verificato)

- **DECRETO FLORIS (D.A.2266/U/89)**

"Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

- SLP in progetto: 3030 mq

- Spazio pubblico minimo richiesto 80%SLP: 2424,00 mq

- Spazi parcheggio richiesto: 50% di 2424,00 mq = 1212,00 mq

1.121,75 mq < 2225,00 mq (standard D.G.R. 55/108)

Spazi parcheggio Progetto: 2.663,00 mq > 1.121,75 mq (verificato)

6 COSIDERAZIONI SULLE VERIFICHE TRASPORTISTICHE

In base ai contenuti del DGR n°55/108 l'intervento in oggetto richiede la valutazione e verifica dell'impatto trasportistico della domanda di mobilità generata ed attratta dalla struttura di vendita sulla rete viaria sensibile.

Di fatto lo studio di impatto trasportistico a livello di rete è da effettuarsi per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggi riservati alla clientela superiore a 100 posti auto, nel caso specifico i posti auto totali sono pari a 99.

Pertanto secondo quanto prescritto dalla DGR 55/108, del 29/12/2000, sarà allegata alla presente relazione la verifica trasportistica semplificata per le condizioni di accessibilità a livello puntuale. Tale verifica riguarderà la valutazione della dotazione di aree per la viabilità interna e parcheggi per la clientela e la movimentazione delle merci, e la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

Tutte le verifiche riportate nella relazione allegata alla presente pratica hanno il compito di dimostrando il buon inserimento trasportistico della struttura commerciale nell'ambito della viabilità pubblica.

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

Sede legale Via Carlo Felice 42c, 07100 (Sassari) P.IVA 02647090907

mail certificata : alessandro.angius@ingpec.eu

7 INSEGNE DI ESERCIZIO

Essendo nota l'attività di esercizio futura della MSV in oggetto, ossia **MAURY'S**, con la presente pratica si richiede l'autorizzazione per l'installazione di insegne di esercizio sul prospetto principale prospiciente la ex SS131 del fabbricato in costruzione.

Le dimensioni e caratteristiche delle insegne di esercizio e degli impianti pubblicitari di progetto rispettano le norme previste dal regolamento del Codice della Strada; si riporta di seguito la normativa prevista in riferimento alle caratteristiche del progetto:

- **Art. 48 comma 1 del D.P.R. 495/1992:** *"I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari ...se installati fuori dai centri abitati non devono superare la superficie di 6 m², ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 20 m²; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 m², è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 m², fino al limite di 50 m²."*

Come riportato nella tavola grafica n. 9 e nelle immagini successive, il prospetto principale ha superficie pari a **362,67mq**, ossia 48,10 x 7,54 m e pertanto le insegne di esercizio possono occupare una superficie massima di 50,00 mq.



Le insegne previste sono:

IPER MAGAZZINI MAURY'S il numero 1 del risparmio

- Dimensioni: (10,00 x 4,00) ml= 40,00 mq
- Tipologia: Insegna luminosa
- Posizione: Insegna su prospetto, distanza dal ciglio stradale: 56,40 m
- Caratteristiche:
 - a. Cassonetto sagomato luminoso di forma ovale composto da telaio interno in tubolare di alluminio e fondo in D-Bond, comprensivo di profilo perimetrale in alluminio estruso per tensionamento telo, stampato frontale in digitale con riproduzione logo MAURY'S; Scritta IPER sopra riportata su fondo in dibond sagomato e stampato a disegno e lettere singole in scatolato in plexiglass opalino e cornice di copertura clips;

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

- b. Telo in PVC backlight, retroilluminato, stampato ad alta risoluzione; impianto di illuminazione interna al cassonetto composto da moduli led da 1,5W (30 lumen/modulo), ad alta intensità di luce bianca 6000°K, basso consumo con tensione di esercizio 12V, grado di protezione IP67, complete di adeguati alimentatori MeanWell 220V/12V.
- c. Telaio posteriore con tubolari quadri in ferro verniciati anticorrosione, corredato di staffe a gancio per fissaggio e montaggio dell'insegna sulla facciata con parte svettante;
- d. La luminanza delle insegne di forma ovale a led è di 65 candele/Mq., quindi totali 1500 lumen. (< dei parametri previsti dalla normativa)



GRANDI MAGAZZINI ITALIANI

- Dimensioni: (6,00 x 0,90) ml= 5,40 mq
- Tipologia: Insegna non luminosa
- Caratteristiche: pannello di fondo in D-Bond di colore blu e lettere in forex spessore 10mm intagliate : scritta "GRANDI MAGAZZINI ITALIANI" di colore verde rosso e bianco e immagine dell'Italia in colore bianco



Verifica dimensioni: $40,00 + 5,40 \text{ mq} = 45,40 \text{ mq} < 50,00 \text{ mq}$

Le insegne di esercizio saranno ancorate alla struttura del fabbricato; tutte le parti strutturali costituenti le insegne e gli ancoraggi saranno realizzati con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici. Le strutture di sostegno sono calcolate per resistere alla spinta del vento sia globalmente che nei singoli elementi.

8 CONSIDERAZIONI SULLA PREVENZIONE INCENDI

In base all'elenco delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi le attività esercitate nella struttura, soggette, ai sensi del DPR 01-08-2011 risultano:

Attività 69: *Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, fiere o quartieri fieristici, con sup. lorda superiore a 400 mq comprensiva dei servizi e dei depositi. Sono escluse le manifestazioni temporanee di qualsiasi genere, che si effettuano in locali o luoghi aperti al pubblico.*

Categoria C oltre 1500 mq;

Questa attività è **soggetta al parere preventivo dei vigili del fuoco e pertanto tale parere si acquisirà in conferenza di servizi**. Per approfondimenti si rimanda al progetto e relazione VV.F. allegata alla presente DUAAP.

9 CONSIDERAZIONI SULL'IMPATTO ACUSTICO

L'intervento di cui trattasi non rientra fra quelli soggetti all'obbligo di presentazione della valutazione di impatto acustico, di cui all'articolo 4, comma 1 del D.P.R. n° 227 del 19/10/2011 (rif.to quadro 9.2.3): **Attività di vendita al dettaglio di generi vari.**

10 IMPIANTO FOGNARIO- IDRICO

L'intervento prevede nuovi allacci che saranno realizzati con una rete di raccolta di tipo misto infatti la raccolta delle acque nere e di quelle superficiali avverrà in canalizzazioni distinte.

Nello specifico le acque nere saranno collegate al collettore della pubblica fognatura, senza impianto di pretrattamento depurativo, in quanto trattasi di scarichi derivanti esclusivamente da servizi igienici, assimilabili a scarichi residenziali come disciplinato dal regolamento degli scarichi in fognatura del Comune, ossia scarichi che non hanno bisogno di pretrattamenti depurativi.

Per quanto concerne le acque bianche, l'intervento ricade nei casi contemplati dall'articolo 22 della delibera GR 69/25 del 10/12/2008 in attuazione dell'art. 113 comma 3 del D.Lgs. 152/06 che richiede un impianto di trattamento di acque di prima pioggia per aree di sosta di estensione superiore a 1000 mq, calcolate escludendo zone verdi e le coperture, ma includendo le aree di carico e scarico merci, pertanto avremo un totale di area esterna effettivamente adibita a sosta degli autoveicoli superiore ai 1000 mq, di conseguenza si provvederà a installare un sistema di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia per un totale di circa 3000 mq.

La rete idrica sarà collegata alla rete pubblica tramite collettore di distribuzione che verrà realizzata al confine del lotto secondo le indicazioni dell'ente gestore.

Le acque bianche verranno comunque canalizzate e rilanciate nelle reti di scarico delle acque grezze del consorzio TECNOCASIC.

La rete idrica sarà collegata alla rete esistente tramite collettore di distribuzione che verrà realizzata al confine del lotto.

11 IMPIANTO DI PRIMA PIOGGIA

Lo smaltimento delle acque di piazzale è previsto mediante un impianto di trattamento in accumulo delle acque di prima pioggia. Il sistema idraulico di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche prevede il convogliamento delle acque piovane tramite opportuni dispositivi (griglie, caditoie...) dalle superfici esposte all'impianto di prima pioggia.

Le superfici computate per il dimensionamento sono tutte quelle orizzontali pavimentate: parcheggi, viabilità carico e scarico merci ed aree pavimentate.

Per il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e lo scarico delle acque di prima pioggia si fa riferimento al capo V art. 22 e successivi delle Direttive della Regione Sardegna dell'11/12/2008.

Nel caso in oggetto, ossia in presenza di una superficie di circa 3500 mq, si prevede un accumulo delle acque di prima pioggia pari a 18000 litri realizzato mediante n° 1 serbatoio rotostampato in polietilene lineare ad alta densità (LLDPE).

Quando la vasca di accumulo della prima pioggia è saturata, un'apposita valvola a galleggiante posizionata all'ingresso, provvede alla chiusura in entrata, e lo scarico in eccesso, ossia l'acqua di seconda pioggia, viene fatta defluire grazie al pozzetto scolmatore nella condotta di By-Pass. Le acque immagazzinate vengono trattenute nella vasca di prima pioggia per 48/72 ore. Trascorso questo periodo, la pompa presente nel serbatoio si mette in funzione e rilancia a portata costante (1,5 lt/s) il volume d'acqua accumulato al sistema di depurazione composto da un dissabbiatore/deoliatore con filtro a coalescenza. Qui le sostanze pesanti (sabbie, limo, sassolini,...) e quelle galleggianti non emulsionate (oli, grassi, idrocarburi...) vengono separate dal refluo che, passando attraverso il pozzetto per i prelievi fiscali, viene scaricato nel recettore finale.

L'impianto sarà costituito da:

1. pozzetto scolmatore: ha il fine di garantire il trasferimento delle acque di dilavamento alla fase di depurazione con portate che non siano superiori alla portata massima di progetto e di inviare al ricettore finale, mediante by-pass, le cosiddette "acque di seconda pioggia" che non necessitano di trattamento.
2. serbatoio di accumulo/rilancio: ha il compito di stoccare l'acqua di prima pioggia potenzialmente inquinata e di impedire che venga dispersa prima di aver subito la necessaria depurazione, inoltre ha la funzione di sedimentatore statico per la frazione sia organica che inerte presente nella tipologia di acque da trattare con un efficace abbattimento, fino al 40-50% dei solidi sospesi totali. Se poi lo scarico finale avviene in fognatura mista, questa fase contribuisce a ridurre gli eventi di sfioro dalla fognatura stessa e conseguentemente a limitare lo scarico incontrollato. Quando piove, le acque di prima pioggia vengono convogliate al

Studio Tecnico Ing. Alessandro Angius

serbatoio di accumulo che si riempie; una volta pieno, la valvola antiriflusso chiude l'ingresso così che le acque di seconda pioggia vengono convogliate, grazie al pozzetto scolmatore, direttamente al recettore finale. La vasca d'accumulo, in questo frangente, funge da vero e proprio dissabbiatore in quanto, in condizioni di calma, gran parte del materiale in sospensione (particelle organiche, sabbie, brecce...) si deposita sul fondo. Grazie al quadro elettrico temporizzato, dopo 48-72 ore dal riempimento della vasca, si aziona automaticamente la pompa che rilancia, a portata costante (1,5 lt/s), le acque accumulate al sistema di dissabbiatura e disoleatura.

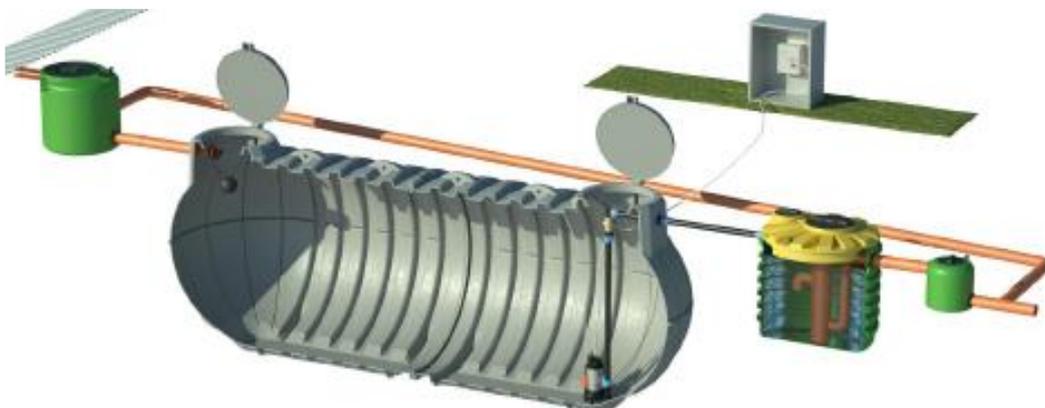
3. Valvola antiriflusso
4. Quadro elettrico con temporizzatore
5. Elettropompa sommersa: per il rilancio a portata costante (1,5 lt/s) delle acque di prima pioggia accumulate alla fase di depurazione
6. Deoliatore con filtro a coalescenza



7. Pozzetto prelievi fiscale
8. Pozzetto installato a valle dell'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia che permette di effettuare prelievi per le analisi delle acque in uscita.

Per le specifiche si rimanda alla scheda tecnica e alla tavola allegata.

Le acque di prima pioggia saranno recapitate nella rete fognaria.



12 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Pertanto, sottoscrivendo tutto quanto fin qui esposto, il sottoscritto, Ing. Alessandro Angius, in qualità di tecnico progettista incaricato dalla Sorgente Solare Costruzioni Srl.

Dichiara

che le opere da realizzare risultano conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati, al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie e a tutte le normative specifiche vigenti ed applicabili al tipo di intervento dichiarato.

Sestu, 03/07/2023

Il tecnico
ing. Alessandro Angius