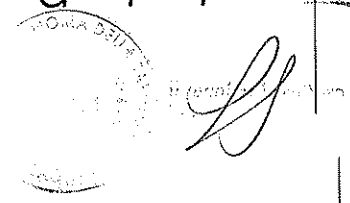


Comune

Comune
provincia

SETTIMO SAN PIETRO
C a g l i a r i



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica
per le province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias
19263 2008
ALLEGATO

P i s u & A s s o c i a t i s t u d i o d i i n g e g n e r i a

Progetto di massima

Piano di lottizzazione "LE SPIGHE DI ORZO"

oggetto Relazione tecnica

allegato 1 data Settembre 2006
agg. Luglio 2008

Coordinamento

Progettazione

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 1801 Dott. Ing. FELICE PISU

Ing. Felice PISU

Ing. Felice PISU

Ing. Marcello BROI

Committenti

Luigi Derana
Derana Luigi

4A graniti e materiali lapidei s.n.c.
4A graniti e materiali lapidei s.n.c.

P i s u
Ing. Felice PISU, Ing. Marcello BROI

via E. LUSSU, 9 09048-SINNATI tel/fax 070/766756 e-mail pisueassociati@tiscali.it

PRESUPPOSTI E MOTIVI DEL PIANO

Nella fascia di territorio ubicata a est dell'abitato di Settimo San Pietro insiste un complesso di terreni non edificati, tutti di proprietà privata, confinanti a sud con una zona agricola, ad est con il Rio Cungiaus, a nord con la via Mara, e a ovest, in parte con un'area ricadente nello stesso comparto n° 7 di zona "C" già convenzionato e in fase di attuazione ed in parte con un altro comparto di zona "C" convenzionato ed attuato.

La superficie di tali terreni, catastalmente distinti al foglio 17 con le porzioni dei mappali 205 e 150, è complessivamente pari a 8.686 mq.

Trattasi di un comprensorio di terreni incolti, degradanti nella direzione nord sud-est, avente forma irregolare i cui lati sono moderatamente orientati a formare un trapezio avente come base maggiore i lati ad ovest ed est collegato mediante un istmo ad un triangolo che si incunea nel sub comparto "A" denominato "le Spighe di Grano".

Con il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Settimo San Pietro dette aree risultano tutte incluse nell'ambito della zona territoriale omogenea di espansione residenziale "C" comparto n° 7, di cui costituiscono un sub comparto "B" ai sensi dell'Art. 14 delle Norme di Attuazione del P.U.C..

Sulla base della specifica destinazione urbanistica delle aree in argomento ed in relazione alla conformazione planoaltimetrica delle stesse ed alle influenze, dirette ed indirette, determinate dalle limitrofe arterie viarie esistenti e dalle destinazioni urbanistiche di tutte le aree contermini, si è pervenuti alla conclusione che un valido assetto organizzativo, fondamentale elemento costitutivo di un piano di lottizzazione, consegua dal tracciamento di un complesso di nuove strade, che assicurino un corretto e celere flusso, viario, carrabile e pedonale, un buon raccordo con le arterie viarie esistenti e dalla possibilità, per gli utenti residenti e non, di fruire di spazi vivibili armonicamente inseriti nel tessuto urbano.

Tenendo conto principalmente di tutti questi particolari elementi caratterizzanti, costituenti i principi ispiratori del progetto, si delinea conseguentemente il "PIANO".

IL PIANO

Il presente piano di lottizzazione incide per una quota parte sull'anzidetto comprensorio di aree, estese in misura pari a 8.686 mq, comprese nell'ambito della zona C7 di espansione residenziale.

Il complesso delle arterie viarie del presente piano, con una superficie complessiva pari a circa il 25% della superficie territoriale, prevede tre innesti: due sulla via Mara e l'altro sulla strada della lottizzazione "Le Spighe di Grano".

L'ubicazione delle aree da cedere al Comune (aree per attrezzature d'interesse comune, verde pubblico attrezzato etc.) è stata individuata è stata in parte individuata ai lati del Rio Cungiaus per garantire una fascia di rispetto ai sensi dell'Art. 96, let. f del T.U. sulle opere idrauliche approvato con R.D. 25.07.1904 N. 523, ed in parte nella zona sud-occidentale in posizione limitrofa all'area di cessione del Piano di Lottizzazione "Le Spighe di Grano".

DATI URBANISTICI

Superfici catastali dei mappali interessati dal piano:

foglio	mappale	superficie
17	150	702 mq
17	205	7984 mq

SOMMANO		8686 mq

Essendo la superficie territoriale del comprensorio pari a quella catastale, si determinano i seguenti valori:

SUPERFICIE TERRITORIALE: 8686 mq

N° abitanti insediabili: 58

Indice territoriale 1.00 mc/mq

CESSIONI:

- Aree per servizi pubblici S ₁ , S ₂ , S ₃ , S ₄	824 mq
- Area per viabilità pubblica	2138 mq

Sommano	2962 mq

SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA: 5724 mq

VOLUMETRIA COMPLESSIVA:

8686 x 1.00 = 8686,00 mc

ripartita in : A - 80%	per la residenza	6948,80 mc
B - 13.3%	per i serv. conn. alla res.	1155,24 mc
C - 6.7%	per i servizi pubblici	581,96 mc

Poiché le Norme di Attuazione del PUC (art. N. 11) prevedono che almeno il 40% del volume residenziale edificabile sia destinato a interventi di edilizia residenziale pubblica si ha:

- Volumetria residenziale privata (60% di A) 4169,28 mc
- Volumetria per edil. econ. pop. (40% di A) 2779,52 mc

L'indice di densità fondiaria medio, essendo la superficie fondiaria pari a 5724 mq risulta essere pari a circa:

$$I_f = 1.415800 \text{ mc/mq}$$

Ne consegue che dei 8686 mq di superficie territoriale circa il 9% (824 mq) sarà riservato ad aree pubbliche di cui 494 mq per aree per attrezzature d'interesse comune, verde pubblico attrezzato etc. lungo il Rio Cungiaus e 330 mq per attività collettive e parcheggi su cui si potranno realizzare circa 579,48 mc. Da tali superfici sono esclusi gli spazi destinati alle sedi viarie nella misura di circa il 25%, (2138 mq).

Sulla superficie residua (5724 mq) pari a circa il 66%, verrà realizzata una volumetria complessiva pari a 8104.04 mc ripartito in edilizia privata (4169.28 mc), edilizia di interesse generale (2779.52 mc) ed edilizia destinata ai servizi connessi con la residenza (1155.24 mc), così come indicato nel citato articolo delle Norme di Attuazione del PUC.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Nei lotti residenziali privati potranno essere realizzati dei fabbricati mono o plurifamiliari, diversamente articolati in relazione alle sagome esterne e costituiti da uno o due piani fuori terra e da un eventuale piano interrato o seminterrato, come riportato nelle quattro diverse tipologie edilizie. Nei lotti di edilizia economica popolare dovranno essere realizzati fabbricati monofamiliari con due piani fuori terra e un eventuale piano interrato o seminterrato.

I fabbricati da realizzare dovranno uniformarsi alle tipologie edilizie sia per quanto riguarda il numero dei piani fuori terra che per gli elementi architettonici previsti. In particolare al piano primo non potranno essere realizzati elementi aggettanti quali balconi, poggiali etc., mentre è ammessa la realizzazione di verande coperte chiuse su almeno due lati, la cui proiezione verticale ricada all'interno del poligono costituente il volume del piano terra.

Ai piani terra dei fabbricati potranno essere realizzate delle verande coperte, aperte anche su tre lati.

Si precisa inoltre che gli ingombri dei fabbricati, indicati nell'elaborato planivolumetrico (tavola n° 5), sono da considerare indicativi, ma dovranno essere contenuti entro i limiti delle distanze dai confini e dalla sede stradale fissati nelle N.A.. Fanno eccezione i fabbricati da realizzare nei lotti prospicienti il "Rio Cungiaus" che dovranno essere realizzati a filo strada, sia quelli di edilizia residenziale privata che quelli di edilizia economica popolare.

La struttura portante potrà essere in cemento armato o in muratura portante o mista, i muri perimetrali saranno in mattoni laterizi con eventuale parziale rivestimento dei muri di prospetto con materiale lapideo.

Le coperture saranno del tipo latero-cementizio o ligneo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole per i fabbricati residenziali, mentre per quello destinato ai servizi connessi con la residenza potrà essere anche piana.

Gli infissi esterni saranno in legno o in alluminio preverniciato o in polivinilcloruro con relativo avvolgibile o persiana.

Nella tavola n° 6 allegata alla presente sono rappresentate schematicamente alcune tipologie edilizie e sono precisate le anzidette prescrizioni costruttive.

Nel lotto destinato ai servizi connessi con la residenza potranno essere realizzati fabbricati mono e pluri-immobiliari, purchè siano rispettate le norme del PUC e le presenti norme di attuazione.

VIABILITA'

La viabilità pubblica principale riportata nella Tavola n° 7 è prevista come prescritto con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- sede stradale 10,00 m
- carreggiata 7,00 m
- larghezza cunette 0,50 m
- larghezza marciapiedi 1,50 m

Le caratteristiche costruttive sono riportate nella specifica Tavola n° 11 cui si rimanda per maggiori dettagli. In particolare si evidenzia che la larghezza della sede stradale e del marciapiede sulla via Mara, e sul tratto di strada che collega la Mara con la via Tasso risulta pari a 1,10 m come conseguente prolungamento dei marciapiedi esistenti.

RETI TECNOLOGICHE

Nel rispetto delle norme prescritte e a seguito delle indicazioni di massima fornite dagli enti preposti, sono state progettate le reti tecnologiche (telefonica, elettrica, idrica e fognaria, delle acque meteoriche e di illuminazione pubblica).

- Le reti telefoniche ed elettrica (illustrate nella Tavola n° 10) sono state concordate preventivamente con gli enti TELECOM ed ENEL, ma sono da ritenersi di larga massima in conseguenza del fatto che saranno i suddetti enti a provvedere alla redazione dei progetti esecutivi.
- La rete idrica di progetto di cui alla tavola n° 8 completamente interrata, verrà realizzata con tubazioni in ghisa sferoidale aventi diametro pari a 80 mm, opportunamente interrotte da saracinesche sottosuolo in ghisa a corpo ovale. Essa verrà collegato alla rete idrica esistente in tre punti: uno al piano di lottizzazione “Le Spighe di Grano” e due alla via Mara.
- La rete fognaria delle acque nere è riportata nella tavola n° 8 ed è prevista con tubazioni in PVC pesante del diametro di 200 mm, completamente interrata e con opportuni pozzetti d’ispezione e/o incrocio tali da garantire l’efficienza dell’impianto. Essa verrà collegata alla rete fognaria esistente del piano di lottizzazione “Le Spighe di Grano”. Inoltre saranno realizzati degli allacci alle reti esistenti sulla via Mara e sulla via Tasso.
- La rete di smaltimento delle acque meteoriche riportata nella tavola n° 9 è prevista con tubazioni in PVC pesante del diametro pari a 300 mm, completamente interrata e con opportuni pozzetti d’ispezione e/o incrocio e caditoie stradali tali da garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche. Dopo aver raccolto le acque della lottizzazione essa si collegherà al piano di lottizzazione “Le Spighe di Grano”.
- La rete di illuminazione pubblica (vedasi tavola n° 10), alimentata dalla cabina elettrica del piano di lottizzazione “Le Spighe di Grano”, è stata progettata con cavidotto in PVC tipo pesante, interrata, con pozzetti di derivazione e/o incrocio atti a garantire l’efficienza dell’impianto e la sua manutenzione. L’ubicazione delle armature stradali è schematizzata nella suddetta tavola e il tipo di apparecchi illuminanti verrà specificato all’atto della presentazione del progetto esecutivo.

NORME D'ATTUAZIONE

- I fabbricati da realizzare dovranno uniformarsi alle tipologie edilizie riportate nella tavola n° 6 con particolare riferimento al numero dei piani fuori terra, al tipo di copertura e alle prescrizioni riguardanti elementi aggettanti al piano primo e le verande aperte ai piani terra e primo.
- Sono invece prescrizioni normative integrative a quelle del PUC e come tali da rispettare tassativamente le seguenti:

• Indice di fabbricabilità fondiario lotti residenziali	1,1187	mc/mq
• Indice di fabbricabilità fondiario lotto servizi connessi	1,6001	mc/mq
• Indice di copertura	0,50	mq/mq
• Altezza massima fuori terra	7,50	m
• Altezza minima abitazioni, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e piccole attività artigianali non moleste (sartoria, servizi per la persona, calzoleria e simili)	2,70	m
• Altezza media interna utile locali commerciali:	2,70	m
• Altezza minima locali seminterrati	2,40	m
• Distanza minima dal confine stradale	2,00	m
• Distanza minima degli edifici dai confini	4,00	m
• Distanza minima dei balconi, verande, terrazze etc. dai confini	3,00	m
• Distanza minima tra pareti dei fabbricati	8,00	m
• Distanza minima delle recinzioni dal bordo canale	4,00	m
• Distanza minima dei fabbricati dal bordo canale	10,00	m

Nei lotti residenziali privati potranno essere realizzati dei fabbricati mono o plurifamiliari mentre nei lotti di edilizia economico popolare dovranno essere realizzati fabbricati monofamiliari.

In tutti i lotti edificabili, ad esclusione dei lati prospicienti il Rio Cungiaus, potranno essere realizzate lungo i muri di confine delle "tettoie" aperte almeno su due lati di larghezza non superiore a 2,50 m ed altezza non superiore al muro di confine e comunque non superiore a 2,70 m ed aventi manto di coperture in tegole curve.

Nel lotto destinato ai servizi connessi con la residenza potranno essere realizzati fabbricati mono e pluri-immobiliari, con uno o due piani fuori terra ed un eventuale piano interrato o seminterrato, purchè siano rispettate le norme del PUC e le presenti norme di attuazione.

In tutti i lotti edificabili, sui lati prospettanti le vie pubbliche, le recinzioni non dovranno superare l'altezza di 2 m, di cui la parte inferiore di altezza 1 m cieca e la parte superiore del tipo a giorno. La parte cieca potrà essere rivestita in tutto od in parte con materiale lapideo.

Nei lotti prospicienti il "Rio Cungiaus" i fabbricati saranno realizzati tutti a filo stradale e le recinzioni sui lati prospettanti il Rio, contenuti entro la distanza di 10,0 m dall'argine, dovranno essere realizzate interamente a giorno.