

COMUNE DI SUELLI

(Provincia di Cagliari)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA "C"

DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

"SCANO E PIU"

TAVOLA A	DATA	SCALA	AGGIORNATO 11 GIU 2002
RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE DEL P. di L.			

IL PROGETTISTA Dott. Ing. Ignazio Garau 	I LOTTIZZANTI P. TO:	L'AMM.NE COMUNALE
--	-------------------------	---------------------------

RELAZIONE

A) CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Lo studio del Piano attuativo deriva dalle richieste espresse dai lottizzanti, nonché dalle norme attuative del P.U.C..

Il comparto urbanistico in questione è ubicato a sud-est dell'abitato di Suelli, e confina con Via Antiogu Nieddu, con Vico IV Diaz, e con alcune proprietà private quali:

Nella zonizzazione del P.U.C. in vigore, le aree interessate dal Piano di Lottizzazione sono incluse nell'ambito della zona "C" di espansione residenziale e sono distinte catastalmente come appresso indicato:

- Fg.12	mapp.	519	Proprietà
- Fg.12	mapp.	520	Proprietà
- Fg.12	mapp.	521	Proprietà
- Fg.12	mapp.	522	Proprietà
- Fg.12	mapp.	524	Proprietà
- Fg.12	mapp.	525	Proprietà
- Fg.12	mapp.	526	Proprietà
- Fg.12	mapp.	756	Proprietà
- Fg.12	mapp.	768	Proprietà

I mappali 519, 522, 524, 768, 526, 756 del Fg. 12 sono interessati solo in parte dal P. di L. come evidenziato nella planimetria catastale allegata al Piano.

La conformazione plano-altimetrica del comparto in esame consente la realizzazione delle reti fognarie con smaltimento a gravità e la realizzazione di strade di piano con minimo movimento di materia.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste saranno collegate alle reti comunali esistenti sulla Via Antiogu Nieddu e sulla Vico IV Diaz.

B) DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto generale del Piano prevede la ripartizione della superficie fondiaria risultante in n°15 lotti privati, i quali hanno accesso diretto dalle due strade di piano chiamate Strada "A" e Strada "B", con accesso da via Antiogu Nieddu e da Vico IV Diaz.

E' stata riservata, per ogni abitante insediabile, la dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive (S1 e S2), e a verde pubblico e parcheggi (S3 e S4), secondo quanto previsto dall'art.6 del D.A. (Regione Autonoma della Sardegna) n°2266/U del 20/12/83 per i Comuni di classe IV.

La tipologia edilizia prevede la possibilità di realizzare abitazioni isolate o binate. Le abitazioni saranno strutturate su tre livelli, di cui uno seminterrato e due fuori terra.

I Sigg.ri _____, proprietari dei mappali _____ del Foglio n° 12 non intendono aderire al Piano di Lottizzazione, pertanto il sottoscritto progettista ha esteso lo studio all'intero comparto, ed ha provveduto a stralciare dal comparto l'area dei lottizzanti. I Signori che non aderiscono possono lottizzare con un secondo stralcio funzionale che sarà convenzionato separatamente. Nel 1° stralcio funzionale risultano presenti n° 10 lotti.

È stata prevista una superficie di mq. 30.00, oltre la superficie complessiva per standard, da utilizzare per spazio pubblico, per consentire l'allontanamento delle acque meteoriche che si raccolgono a monte del comparto in questione.

C) NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.

Di seguito sono riportate le norme per le Zone C:

- L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è pari a 1,00 mc/mq;
- L'altezza massima consentita è di mt 7,50;
- I distacchi dai confini non dovranno essere inferiori a 4 mt;
- Il distacco tra edifici non deve essere minore di 8 mt;
- L'arretramento dall'asse stradale deve essere maggiore o uguale all'altezza dell'edificio;
- Le tipologie edilizie possono essere isolate, binate e a schiera;
- Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione, all'interno dei lotti, devono essere sistemati a verde;
- La densità edilizia è determinata mediante l'indice di fabbricabilità territoriale che esprime la misura del volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
- Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo:
Il parametro di 100 mc ad abitante dei quali:
 - 70 mc per la residenza;
 - 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
 - 10 mc per servizi pubblici;
- La dotazione minima di spazi pubblici S, con esclusione della viabilità di piano, deve essere di 12 metri quadrati per ogni abitante insediabile e così ripartita:

S1 aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo	mq	4,00
S2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e amministrative etc.	mq	2,00
S3 aree per parco, giochi e sport	mq	5,00
S4 aree per parcheggi pubblici	mq	1,00
- Previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune gli spazi pubblici possono ridursi solo a S3 e S4.

- La viabilità principale nel comparto dovrà prevedere sezioni stradali con larghezza non minore di mt 10,00;
- La viabilità secondaria avrà sezioni stradali di larghezza non minore di mt 8;

D) NORME DI ATTUAZIONE DEL P. di L.

Di seguito sono riportate le norme del piano le quali integrano quelle del P.U.C. per le zone "C" riportate nelle pagine precedenti.

1. E' prevista la possibilità di realizzare abitazioni isolate o binate come riportato nella tavola del planovolumetrico (il posizionamento delle abitazioni può essere modificato sempre nel rispetto delle norme di attuazione del P.U.C.).
2. Le costruzioni dovranno comprendere:
 - un piano seminterrato;
 - un piano rialzato;
 - un piano primo.
3. Il volume da destinare a servizi strettamente connessi con la residenza potrà essere utilizzato in ciascun edificio sia nel piano seminterrato sia in quello rialzato.
4. Le coperture dei fabbricati dovranno essere a falde inclinate con manto in tegole.
5. Le recinzioni dovranno essere realizzate "a giorno" con muretto h = cm 100 cm e inferriate h = cm 100.
6. La larghezza della sede stradale dovrà essere la seguente:
mt 8.00 per tutta la viabilità di piano la quale comprende una sede carrabile di mt 5.00, due cunette laterali da 0.50 ciascuna e due marciapiedi da mt 1.00 cadauno.
7. Le superfici esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori di terra senza sostanziali variazioni cromatiche.

E) DATI PROGETTUALI DEL P.di L. ESTESO ALL'INTERO COMPARTO.

1. Superficie territoriale	mq	8300.00
2. Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1.00
3. Volume totale	mc	8300.00
4. Abitanti insediabili	n°	83
5. Standards per gli spazi pubblici	mq	996.00
6. Viabilità di piano	mq	725.00
7. Spazio ad uso pubblico	mq	30.00
8. Superficie fondiaria	mq	6549.00
9. Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	1.14063
10. Volume privato residenziale	mc	5810.00
11. Volume per servizi strettamente connessi	mc	1660.00
12. Volume pubblico	mc	830.00

PROPRIETARI	SUPERFICI CATASTALI Totale (mq)	SUPERFICI IN ZONA "C" REALE (mq)	MAPPALE N°	PERCENTUALE Cessioni PER STANDARD	PERCENTUALE Cessioni PER STRADE	CESSIONI PER STANDARD (mq)	CESSIONI PER STRADE (mq)	SUPERFICI FONDARIE (mq)
	1141.00	320.00	519 (P)	3.856	5.308	38.41	40.08	241.51
	749.00	749.00	520 (T)	9.025	12.425	89.89	93.81	565.30
	1760.00	1760.00	521 (T)	21.205	29.194	211.20	220.41	1328.39
	1725.00	1230.00	522 (T)	14.820	—	147.61	—	1082.39
	3375.00	3200.00	524 (P) 525 (T)	38.550	53.073	383.96	400.70	2415.34
	—	492.00	768 (P)	5.928	—	59.04	—	432.96
	—	446.00	526 (P)	5.374	—	53.53	—	392.47
	—	103.00	756 (P)	1.244	—	12.36	—	90.64
TOTALE	—	8300.00		100.00	100.00	996.00	755.00	6549.00

* * * *

* Parte da stralciare dal presente P. di L. e da convenzionare separatamente

TABELLA CON L'INDICAZIONE DELLE
SUPERFICI FONDIARIE DEI VOLUMI
DI CIASCUN LOTTO EDIFICABILE

LOTTE PRIVATI N.	SUPERFICIE LOTTE RESIDENZIALI (mq)	VOLUMETRIA RESIDENZIALE (mc)	VOLUMETRIA OPERE STRETT. CONNESSE CON LA RESIDENZA (mc)	VOLUMETRIA PUBBLICA 10% (mc)	VOLUME TOTALE (mc)
1	585.30	501.51	143.29		644.80
2	241.51	214.25	61.22		276.47
3	269.80	239.35	66.38		307.74
4	718.65	637.55	182.16		819.71
5	609.74	540.94	154.56		695.50
6	430.95	382.32	109.23		491.55
7	437.87	388.46	110.99		499.45
8	437.65	388.27	110.93		499.20
9	409.87	363.63	103.89		467.52
10	429.20	380.78	108.79		489.56
* 11	1998.46	1772.94	506.56		2278.50
				830.00	
SOMMANO	8549.00	5810.00	1660.00	830.00	8300.00

* Parte da stralciare dal presente P. di L. e da convenzionare separatamente

F) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEI LOTTIZZANTI

Sono previste tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei lotti edificabili e degli spazi pubblici.

In particolare le opere da realizzare saranno le seguenti:

1) VIABILITA'

Sono previste strade della larghezza complessiva di mt 8,00 come evidenziato nella sezione stradale tipo.

Dette strade comprendono: una carreggiata a due corsie, due cunette laterali e due marciapiedi.

La tecnologia costruttiva prevede:

- a) scavo a larga sezione per la sistemazione delle livellette;
- b) rilevato con terre adeguate e strato di fondazione in tout-venant spessore min 30 cm;
- c) strato di base in conglomerato bituminoso (binder) spessore 7 cm;
- d) tappeto d'usura in conglomerato bituminoso spessore 3 cm;
- e) cunette alla francese con caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- f) marciapiedi con massetto in cls e pietrini in cemento.

2) RETE FOGNARIA ACQUE NERE

L'allontanamento delle acque nere avviene con caduta a gravità, attraverso una rete principale costituita da tubazioni Ø 200 in pvc pesante, da pozzetti di ispezione in c.a. prefabbricati e da un pozzetto di cacciata.

La condotta fognaria della lottizzazione sarà collegata alle reti Comunali esistenti sulla via Antiogu Nieddu. Ciascun lotto edificabile avrà un allaccio alla rete principale costituito da una braga, tubazione Ø 160 in pvc e pozzetto sifonato sul marciapiede con chiusino in ghisa.

3) RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE

Lo scarico delle acque bianche avviene mediante pozzetti-caditoia collegati alla rete principale con tubazioni in cemento Ø 200. La condotta principale sarà sempre in cemento con diametro Ø 400 e pozzetti di ispezione in c.a.. Il collegamento con le reti Comunali sarà eseguito sulla via Antiogu Nieddu.

4) RETE IDRICA

la rete idrica sarà realizzata con tubazioni in ghisa sferoidale del diametro Ø 80 mm, e collegata alle reti Comunali esistenti sulla via Antiogu Nieddu. Saranno previsti i pozzetti di ispezione con le saracinesche necessarie, come da disposizioni dei tecnici dell'ESAF.

Sono previsti anche gli allacci idrici alle utenze secondo quanto riportato nei particolari costruttivi.

5) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione stradale sarà realizzata con pali verticali e armatura illuminante con lampade da 250 W. L'impianto prevede la messa a terra e la realizzazione di pozzetti di ispezione e l'alloggio dei cavi entro una tubazione in pvc interrata.

6) RETE TELEFONICA

Sarà realizzata a spese del lottizzante la fornitura e posa in opera del cavidotto entro uno scavo a sezione obbligata e la fornitura e posa in opera dei pozzetti.

7) SISTEMAZIONE A VERDE DELLE AREE CEDUTE

Sarà realizzato a spese del lottizzante la fornitura e messa a dimora di alberi tipici della zona (lecci, ulivi, carrubi).