COMUNE DI VILLASANPIETRO

Provincia di Cagliari

COMUNE DI VILLA SAN PIETRO
PROTOCOLLO GENERALE
- 4 LUG. 2002
Prot. N. 3278
Ufficio U.T.
Cat. Cl.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

(ai sensi dell'rt.21 dela legge regionale 45/89 e dell'art.10 comma 1 delle Norme tecniche di Attuazione)

Committenza:

soc. coop. VILLASANPIETRO S.r.l.

COOPERATIVA EDILIZIA a r.l.
« VILLA SAN PIETRO »
Corso Vittorio Emanuele 55
09010 VILLA SAN PIETRO
Cod. Fisc. 01680750924

Progettisti incaricati:

Arch. CLAUDIO LANCIONI
Arch. EFISIO CORONGIU

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI CAGLIARI
CORONGIU ARCH. EFISIO
ARCHITETTI
ORDINE
PROVINCIA
CAGLIARI
N. MATR. 196

Data:

NOVEMBRE 2001
LUGLIO 2002

Scala:

Elaborato: Aggiornamento

Relazione tecnica

Tav. numero:

A

Generalità

La presente relazione tecnica descrive il Piano di Lottizzazione nella Sottozona C1 Nuova espansione (1 saturazione) del Comune di Villa San Pietro (CA).

Tale piano, predisposto su disposizione del Piano Urbanistico Comunale, ne costituisce strumento attuativo ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 45/89 e dell'art. 10 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Si descrivono di seguito la situazione urbanistica, i criteri di impostazione progettuale e i dati quantitativi.

Inquadramento urbanistico

Il piano di zona è situato nella zona C di espansione che si trova presso il confine del territorio comunale.

Più precisamente coincide con la sottozona C1 - Nuova espansione (1ª saturazione), che le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale descrivono come "comparti di nuova espansione residenziale non ancora interessata da alcun atto di progettazione urbanistica".

I parametri di edificabilità sono i seguenti:

indice di fabbricabilità territoriale It = 0,8 mc/mq

altezza massima Hmax = 7,50 m

altezza minima Hmin = 3,20 m

indice di copertura Ic = 40%

distanza minima da = dc = 5,00 m

distanza tra pareti finestrate df = dpf = 10,00 m

dotazione servizi DS = 12,00 mq/ab

volume per abitante Ds = 100 mc/ab

lotto minimo Lmin = 400 mq.

Impostazione progettuale

Il piano si sviluppa sull'intera sottozona C1 ed è situato a nord del centro abitato del Comune di Villa S. Pietro e al confine con il territorio comunale;

L'area in questione è localizzata tra la vecchia zona di espansione (C0.2), edificata con fabbricati per abitazione di piccole dimensioni, la sottozona C2 di futura espansione e la zona agricola che, secondo le norme di attuazione del PUC è inedificabile.

Attualmente l'accesso avviene attraverso la rete stradale della vecchia zona di espansione, ma in futuro è prevista la realizzazione di una nuova strada, all'interno del PUC , che collegherà l'area alla provinciale e su cui si attesterà l'accesso principale del piano.

La realizzazione del piano avverrà in due fasi successive:

La prima parte realizzerà la zona a Nord che interessa il mappale 184 del foglio 16, la seconda completerà il resto dell'area.

Nell'impostazione planimetrica si è cercato di organizzare le due zone in forma omogenea tenendo come principi fissi:

la migliore distribuzione delle aree destinate alla residenza e la loro collocazione planimetrica in maniera tale da affacciarsi sul verde pubblico

I servizi pubblici, e quelli connessi con la residenza si trovano in posizione baricentrica rispetto alle residenze e a due zone della lottizzazione, mentre una quota parte di questi saranno localizzati a ridosso della strada di accesso prevista dal PUC così da metterli a servizio anche delle utenze esterne al piano.

La viabilità interna è organizzata lungo un asse principale che segue le indicazioni previste dal PUC, sviluppandosi in forma organica nella zone verdi di progetto, consentendo una distribuzione funzionale ai lotti e connettendo il piano con il contesto.

Le tipologie previste, dati i limiti di altezza consentiti dalle norme del PUC, fissati in 7,50 m, sono la casa a schiera, la villa abbinata, il villino isolato, tutte a uno o due piani.

Il piano verrà realizzato in due stralci successivi, corrispondenti approssimativamente alle due parti dell'area di cui sopra.

Nell'area di piano è compreso un fabbricato già esistente, la cui cubatura, secondo le norme del PUC, è computata nella cubatura di piano.

Descrizione dell'intervento

Il primo stralcio dell'intera lottizzazione prevista dal piano, è localizzata all'interno del foglio catastale 184, nella parte nord;

l'area è di proprietà della Soc. Coop. Villa San Pietro, ha una superficie di 18.010 mq., di cui 15.342 mq. ricadono nella zona C1 e il resto nella zona di rispetto del confine comunale.

L'area confina a ovest con la zona agricola, a est con la zona espansione seconda saturazione, a sud con il resto del piano e a nord con la fascia di rispetto del confine comunale;

tale fascia potrà essere fruita come ulteriore zona di verde pubblico del comparto.

L'impostazione planimetrica della lottizzazione è costituita da un asse viario principale, che attraversa uno spazio centrale destinato a verde pubblico di facile accesso circondato da ventidue alloggi unifamiliari a uno o due piani uniti due a due dal garage. Le abitazioni sono collegate con l'asse viario centrale con una serie di passi carrabili che attraversano la zona a verde.

La forma ellittica della zona a verde genera una disposizione radiale delle abitazione e contribuisce a creare una composizione organica dell'intero intervento che trova una sua giustificazione richiudendosi nello spazio a verde centrale; se consideriamo l'ubicazione del piano rispetto al centro abitato si può capire che il traffico sarà limitato soltanto agli abitanti del quartiere, e il verde così potrà essere considerato come espansione delle case.

L'accesso all'area è consentito attraverso l'area del secondo stralcio, lungo la strada indicata nel piano, che poi si collegherà in seguito con la viabilità esistente nella zona di espansione convenziona satura che si trova a ovest dell'area d'intervento.

Per il collegamento si dovrà creare una servitù di passaggio che scadrà alla stipula della convezione del secondo stralcio; la servitù di passaggio sarà formalizzata attraverso un accordo tra le parti interessate, e farà parte della convenzione che la Soc. coop. Villa San Pietro sottoscriverà con il Comune.

La Soc. coop. Villa San Pietro realizzerà le opere di urbanizzazione, strade, fogne, acquedotto e cavidotto allacciandosi con i servizi presenti nella zona di espansione satura.
Per quanto riguarda le acque bianche queste verranno convogliate in modo da essere scaricate nel fosso che scorre nella zona di fascia di rispetto fino al Riu su Molenti.

Dati quantitativi

Superficie catastale	mq.	18.010
Superficie sotto zona C1	mq.	15.342
Indice di fabbricabilità territoriale	mc./mq.	0,8
Cubatura totale	mc.	12.273
Numero di abitanti	100 mc./ab	122

- **Standard 24 mq./ab.**

Quantità minime				Da progetto		
S1 istruzione	4 mq/ab	mq	488	S1+S2	mq	732
S2 Atrezz. Com.	2 mq/ab	mq	244			
S3 Verde pubbl.	5 mq/ab	mq	610	S3	mq	1.460
S4 Parcheggi	1 mq/ab	mq	122	S4	mq	300

- **Cubature**

Cubatura totale		mc.	12.273
Residenziale	70%	mc.	8.591
Servizi connessi con la residenza	20%	mc.	2.454,6
Servizi pubblici	10%	mc.	1.227,3

- **Superfici**

Superficie totale	mq.	15.342
Residenziale	mq.	9.651
Servizi connessi con la residenza	mq.	833
Standard	mq.	732
Strade	mq.	1.397
marciapiedi	mq	665,8
Rampe carrabili	mq	304,1

Tipologie edilizie

In questi lotti verranno realizzate delle abitazioni a schiera duplex collegate tra di loro tramite un garage aperto, mentre sulle testate insisteranno delle abitazioni di tipo simplex.

Le tipologie possono essere così evidenziate:

- Tipo A Duplex circa mq 100 composta da soggiorno pranzo, cucina e bagno al piano terra e tre camere da letto al primo piano;
- Tipo B Duplex circa mq 100 composta da soggiorno pranzo, cucina e bagno al piano terra e tre camere da letto al primo piano;
- Tipo C Simplex circa mq 105 composta da soggiorno pranzo, cucina, due bagni , tre camere da letto e un mezzanino sottotetto;
- Tipo D Duplex circa mq 106 composta da soggiorno pranzo, cucina e bagno al piano terra e tre camere da letto al primo piano.

Nell'interrato di ogni unità immobiliare c'è una cantina.

Per quanto riguarda le altezze e i distacchi dei corpi di fabbrica, le altezze sono conformi ai limiti previsti dalle norme del PUC e fissati in 7,50 m , mentre i distacchi tra i fabbricati dal perimetro dei lotti sarà non inferiore a metri cinque oppure in aderenza e la distanza tra muri frontistanti entrambi finestrati sarà non inferiore a metri dieci.

Le finiture di prospetto saranno effettuate con intonaco colorato tinteggiati nelle gamme del bianco, del rosa e dell'ocra (terre naturali) e per le quali sarà presentato un piano del colore per evitare delle disomogeneità (vedi norme tecniche)

Sono altresì previste delle parti con rivestimenti in pietra lavorata a spacco di cava in superfici ridotte rispetto al totale che saranno estesi a tutto il lotto.

Per quanto riguarda le cornici delle finestre e delle porte, arcate, portali, ecc.; sono previsti degli elementi decorativi che appartengono alla tradizione locale.

Servizi connessi con la residenza

Il lotti indicati nella tavola di piano come "Servizi connessi con la residenza" sono a fianco del comparto destinato ai servizi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono: negozi, attrezzature commerciali, botteghe per artigianato, uffici e attrezzature per il ristoro e lo svago.

L'altezza del fabbricato non eccederà i 7,50 m. come il resto delle costruzioni.

Per le caratteristiche edilizie degli edifici e le finiture si fa riferimento a quanto prescritto per gli edifici residenziali e non dovranno contrastare con il resto del contesto urbanistico ed architettonico del PEEP.

Verde pubblico

Nella progettazione della zona centrale destinata a verde pubblico si è tenuta in massima considerazione la attuale sistemazione delle alberature presenti, in quei casi in cui per problematiche contingenti quali:

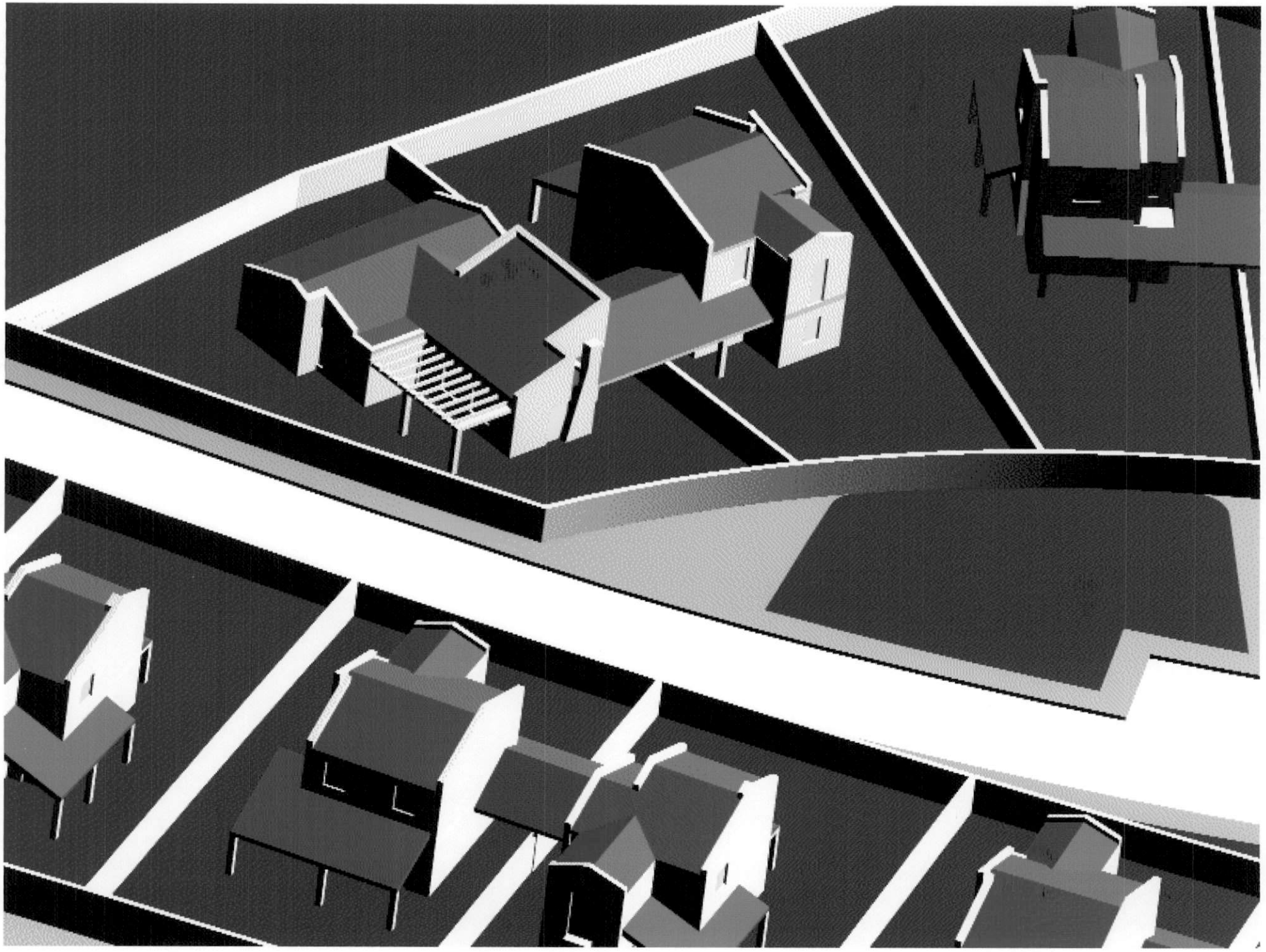
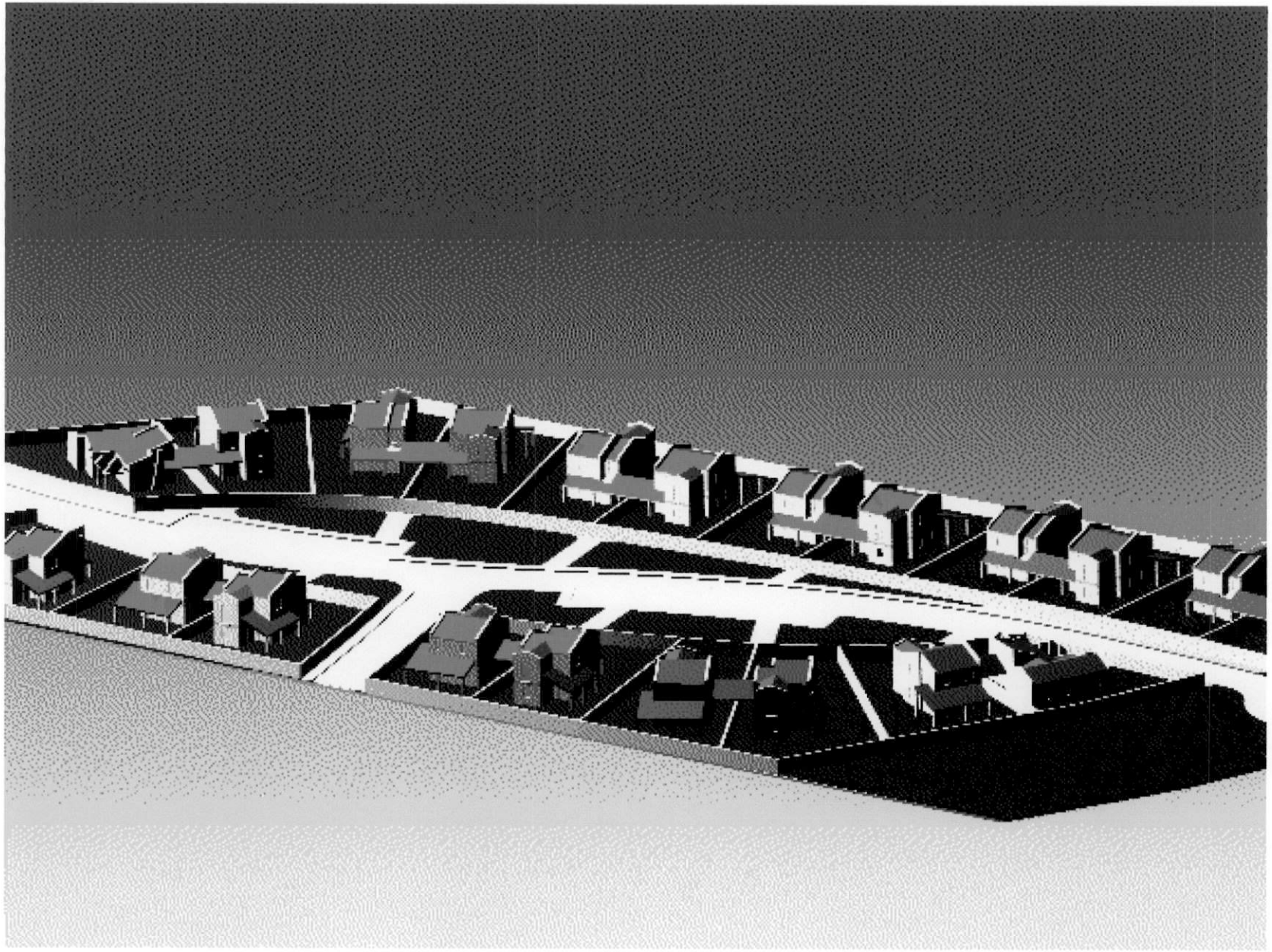
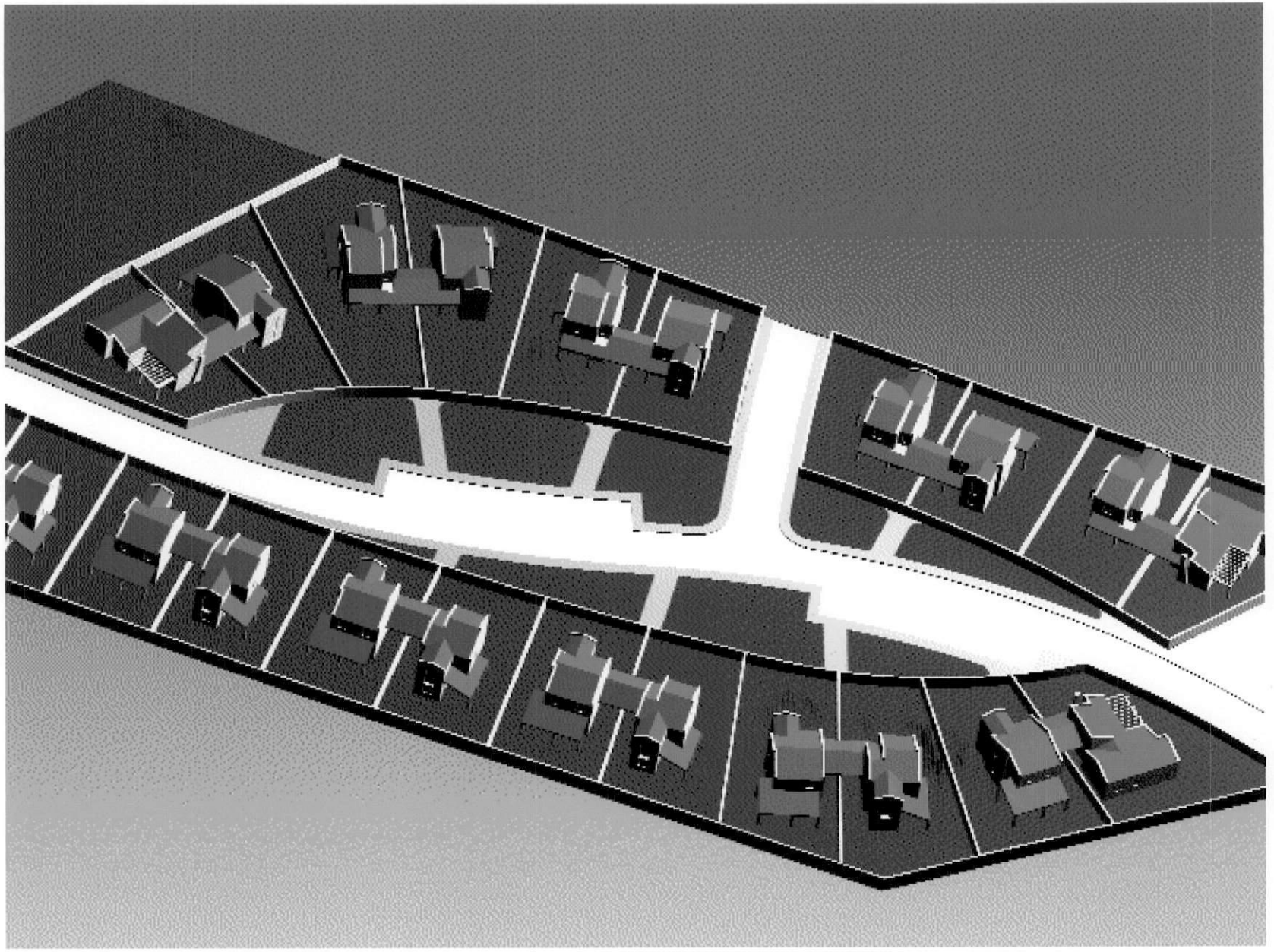
- accessibilità,
- frazionamento proprietario,
- fognature,
- parcheggi,

la salvaguardia in loco non fosse praticabile, si provvederà ad uno scavo profondo di diametro proporzionale alla dimensione dell'albero, tale da poter permettere la sua ripiantumazione nelle aree destinate .

Applicando tali modalità, si provvederà alla salvaguardia delle piante di ulivo presenti:

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di affidare ai residenti nei lotti confinanti la manutenzione, la dotazione di attrezzature e il controllo delle aree di verde pubblico, che rimangono comunque pubbliche e accessibili a tutti

Tali aree verranno sistemate a verde con aiuole e lastricati per la realizzazione di percorsi pedonali e aree di parcheggio.

I materiali da utilizzare per la realizzazione dei lastricati dovranno essere del tipo a lastre non continue costruite fuori opera (betonelle, lastre in cls colorate) o in pietra.

Sono vietate le pavimentazioni intere in calcestruzzo o in piastrelle maiolicate.