

UFFICIO TECNICO COMUNALE AREA URBANISTICA

DIRIGENTE:

Ing. Giampaolo Porcedda

PROGETTISTI:

Ing. Enrico Potenza

Ing. Erika Daga

COLLABORATORI:

Geom. Giorgio Airi

Geom. Marcello Floris

**RELAZIONE TECNICA
DIMENSIONAMENTO**

DATA

Luglio 2013

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa:

Il presente Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica viene redatto per attuare un'area urbana ubicata tra le Vie Brigata Sassari, Sguotti e Balilla, adiacente al Nucleo di Fondazione lungo la Via Trieste.

L'area è classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente come zona territoriale Omogenea C (espansione residenziale) – Sottozona C3.1 (espansioni in programma in Carbonia Centro), soggette a Piano Attuativo.

L'area edificabile sita tra le Vie Brigata Sassari, Balilla e Sguotti, è distinta in catasto terreni del Comune di Carbonia, al Foglio 28 mappali 1189 parte e 1187 parte.

Nella Planimetria Catastale è stato rilevato un reliquato stradale di proprietà comunale, intercluso all'interno della Zona Omogenea C e prosecuzione (sulla carta) dell'attuale via Deffenu, ma realizzato invece parallelamente: la attuale Via Sguotti. Sarà necessario quindi procedere alla "sdemanializzazione" del reliquato stradale con conseguente acquisizione del bene al patrimonio disponibile del Comune per la successiva alienazione dei singoli lotti.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.13 del 01/02/2013 l'Amministrazione ha conferito mandato al Dirigente del II° Servizio di provvedere alla predisposizione di tutti gli atti necessari, propedeutici e conseguenti, alla realizzazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica nella zona Omogenea C - Sottozona C3.1 compresa tra le Vie Brigata Sassari, Balilla e Sguotti al fine di regolamentare, valorizzare l'area in oggetto e procedere, di seguito, all'alienazione dei singoli lotti.

2. Area di Intervento

L'area d'intervento di forma trapezoidale e della superficie pari a circa mq 6.600, è collocata in una zona completamente urbanizzata e con ampie dotazioni di servizi nelle immediate vicinanze:

- Istruzione a livello di quartiere:

- La Scuola Media Statale Giovanni Pascoli (al confine dell'area);
- Le Scuole Elementari Primarie di Piazza Italia;
- La Scuola Materna (prima infanzia) di Via Brigata Sassari.

- Impianti Sportivi:

L'area è ubicata nelle immediate vicinanze della "Cittadella Sportiva" lungo la zona Ovest della Città, e quindi dotata di tutti i principali impianti.

- Servizi alla Persona:

- Centro per anziani, lungo la Via Brigata Sassari, completo di ampio spazio verde.

L'area d'intervento è attualmente sede di cumuli di terra, sedimentati nel tempo, che andranno smaltiti durante la realizzazione delle opere.

La sistemazione definitiva dell'area avrà pendenza pressochè costante, dalla Via Sguotti verso la Via Balilla.

3. Criteri generali di pianificazione:

L'area oggi si presenta come un “vuoto urbano” in una zona di “margine” tra la Città di Fondazione e la Città Nuova.

La pianificazione ha quindi proposto una soluzione di “saldatura” tra le due “parti” urbane secondo le seguenti regole insediative:

- La sistemazione dell'area è stata definita planovolumetricamente in modo da configurare una conformazione articolata e relazionata al contesto;
- Gli interventi di urbanizzazione sono orientati a “completare” l'impianto urbano esistente e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;
- La nuova espansione ha rafforzato la dotazione dei servizi, con la pianificazione di nuove aree per parcheggio e nuove aree verdi, collocate ai limiti del nuovo insediamento, garantendo così maggiore fruibilità anche per le aree limitrofe.

4. Il Progetto di Piano

Si tratta di un piccolo intervento di edilizia residenziale di tipo “estensivo”, dotato di ampi spazi per standards, da destinare esclusivamente a verde attrezzato (S3) e a parcheggi (S4). Non si sono individuati standards di tipo S1 per Istruzione e S2 per Attrezzature Collettive, poiché già esistenti, appunto, nelle immediate vicinanze.

L'edilizia, di tipo estensivo, è servita lotto per lotto da una viabilità di tipo capillare, garantendo in tal modo i caratteri della “Città Giardino”.

Il progetto di Piano prevede fundamentalmente la suddivisione dell'area, di forma trapezoidale, in tre distinte aree:

- Un'area rettangolare, destinata all'edificazione residenziale, e ricompresa tra le esistenti Vie Brigata Sassari, Balilla e una nuova viabilità interna di piano, parallela alla Via Brigata Sassari.

- Un'area triangolare, compresa tra la nuova viabilità di piano e la Scuola Media "Pascoli", destinata ad area di verde attrezzato, con funzione anche di "filtro" tra la Scuola esistente e le aree destinate alla residenza.

All'interno di tale area è stata collocata anche una Casa Binata, disposta parallelamente alla viabilità interna di nuova realizzazione, fungendo così da elemento di "chiusura" virtuale dell'insediamento.

- Un'altra area rettangolare, lungo la Via Sguotti, dove sono ubicati i parcheggi di piano, funzionali anche al quartiere esistente.

- La concentrazione degli Standards (verde e parcheggi) e la loro collocazione ai margini del quartiere consentiranno una migliore fruizione degli stessi, a servizio anche del quartiere esistente.

- Il tessuto edilizio risulta impostato secondo uno schema ortogonale, assolutamente integrato nelle maglie del tessuto edilizio cittadino.

- Sono previsti n.10 lotti residenziali, di cui, n.8 lotti della superficie pari a mq 440 ciascuno, dove sarà possibile insediare, a discrezione (secondo le regole dei "progetti norma"), i due tipi edilizi: "case isolate", "case binate"; e n.2 lotti binati della superficie pari a mq 320 ciascuno, dove sarà possibile insediare esclusivamente una "casa binata".

- Gli elaborati di piano individuano sia gli "schemi aggregativi" con gli ingombri volumetrici massimi, che le fasce di edificabilità, gli allineamenti, ecc;

- Sono previsti anche gli schemi delle recinzioni sui fronti stradali, al fine di garantire l'omogeneità dell'intervento.

5. Opere di urbanizzazione primaria:

Sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Realizzazione strada di quartiere, parallela alla Via Brigata Sassari, della sezione pari a mt. 5,00 , e completa di marciapiedi della larghezza pari a mt. 1,50;

- Realizzazione parcheggi pubblici lungo la Via Sguotti;

- Realizzazione dei marciapiedi lungo le Vie Brigata Sassari e Sguotti, della larghezza pari a m 1,50;

- Realizzazione delle reti fognarie per le acque nere, con tubazioni in grès ceramico del diametro pari a mm 200; Tale rete proseguirà fino al collettore principale esistente nel

- Realizzazione delle reti di smaltimento per le acque bianche, con tubazioni in PVC del diametro pari a mm 500;

- Realizzazione della rete idrica, con tubazioni in ghisa sferoidale, del diametro pari a mm 100;

- Realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica per la nuova viabilità di quartiere e l'area verde, con lampioni dell'altezza pari a m 9,00 ;
- Realizzazione delle linee elettriche e telefoniche.

- Conclusioni:

Il presente Piano è stato redatto in conformità alle normative vigenti in materia.

Il tutto è comunque dettagliatamente illustrato negli allegati elaborati di progetto.

I progettisti:

ing. Enrico Potenza

ing. Erika Daga

Per il dimensionamento del piano si è considerato il parametro di P.U.C. per le Zone Omogenee C pari a 120 mc/ab

PARAMETRI DI LEGGE

| | | | |
|---|--------|----------|-------|
| Superficie Territoriale | St= | 6.614,00 | mq |
| Indice di fabbricabilità Territoriale massimo | ltmax= | 1,5 | mc/mq |
| Indice massimo di copertura | | 0,40 | mq/mq |
| Parametro mc/ab (P.U.C.) | | 120 | mc/ab |
| Standards | S= | 18 | mq/ab |
| S1_Istruzione | S1= | 4,5 | mq/ab |
| S2_Attrezzature di interesse comune | S2= | 2 | mq/ab |
| S3_Verde attrezzato | S3= | 9 | mq/ab |
| S4_Parcheggi | S4= | 2,5 | mq/ab |
| Volume insediabile massimo | V= | 9.921,00 | mc |
| Volume servizi pubblici= | Vp= | 992,10 | mc |
| Volume servizi strettamente connessi residenza= | Vssc= | 1.984,20 | mc |
| Volume residenza= | Vr= | 6.944,70 | mc |
| Volume Residenza+SSC | Vrssc= | 8.928,90 | mc |
| numero abitanti | ab= | 83,00 | ab |
| Standards minimi | S= | 1.494,00 | mq |
| S1_Istruzione | S1= | 373,50 | mq |
| S2_Attrezzature di interesse comune | S2= | 166,00 | mq |
| S3_Verde attrezzato | S3= | 747,00 | mq |
| S4_Parcheggi | S4= | 207,50 | mq |

DIMENSIONAMENTO

| | | | |
|--|-------|----------|--------------------|
| Superficie Fondiaria | Sf= | 4.160,00 | mq |
| Superficie Fondiaria Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 | Sf= | 440,00 | mq |
| Superficie Coperta Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 | Sc= | 144,00 | mq |
| Indice Copertura Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 | lc= | 0,33 | mq/mq < 0,40 mq/mq |
| Superficie Fondiaria Lotti 9-10 | Sf= | 320,00 | mq |
| Superficie Coperta Lotti 9-10 | Sc= | 121,00 | mq |
| Indice Copertura Lotti 9-10 | lc= | 0,38 | mq/mq < 0,40 mq/mq |
| Altezza massima | hmax= | 6,40 | m |
| Volume Residenziale | Vr= | 8.921,60 | mc < 8.928,90 mc |
| S3_Verde attrezzato | S3= | 1185 | mq > 747,00 mq |
| S4_Parcheggi | S4= | 459 | mq > 207,50 mq |
| Standards | S= | 1.644,00 | mq > 1.494,00 mq |

PLANOVOLUMETRICO

| n.lotto | Superficie Fondiaria | Superficie Coperta | Altezza massima | Volume massimo insediabile |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 2 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 3 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 4 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 5 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 6 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 7 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 8 | 440 mq | 144 mq | 6,4 m | 921,6 mc |
| 9 | 320 mq | 121 mq | 6,4 m | 774,4 mc |
| 10 | 320 mq | 121 mq | 6,4 m | 774,4 mc |
| TOTALE | 4160 mq | 1394 mq | | 8921,60 mc |