

COMUNE DI NURACHI

Provincia di Oristano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C3.7 CARIA"

STUDIO GENERALE DELLA ZONA C3.7 DI ESPANSIONE
NELL' ABITATO DI NURACHI
E STRALCIO FUNZIONALE PER I TERRENI DISTINTI
Foglio 3 Mappale 207 e Foglio 5 Mappali 1537,1538.

ALLEGATO 1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VISURE CATASTALI	DATA
		Settembre 2013

I Progettisti:

Geom. LUCIANO LASIU

Via Trento 14, 09070 NURACHI (Or) tel 328 9312467
fax 178 22 07 378 e-mail: geometralasiu@tiscali.it

Dr. Ing. MARCELLO SOPPELSA

Via Don Bosco 1, 09170 ORISTANO tel 348 5104127
Studio tel/fax 0783 301438 e-mail: soppelsa@tiscali.it

Il Committente: CARIA Giorgio, Via Sant'Agostino n. 28 , 09070 Nurachi (OR)

Premessa:

Il Piano Urbanistico Comunale individua complessivamente nove comparti che possiedono tali requisiti, localizzati e dimensionati a seguito di un'analisi accurata delle previsioni dello strumento urbanistico precedente, della struttura urbana attuale, delle tendenze in atto e della proiezione dei dati raccolti sulla struttura demografica, nell'orizzonte temporale di durata del Piano. Tre di questi comparti (C31, C32 e C33) costituiscono aree di espansione già previste nel previgente strumento urbanistico da attuare mediante appositi piani di lottizzazione, attualmente non ancora realizzati. I rimanenti comparti (C34, C35, C36, **C37**, C38 e C39) costituiscono nuove aree di espansione in aggiunta a quelle già previste dal previgente strumento urbanistico. Tali aree sono individuate dal presente piano in ambiti marginali ed in continuità rispetto al tessuto consolidato delle zone B1.

Relazione:

Il presente Piano di Lottizzazione ha lo scopo di dare un assetto edificatorio ad un terreno sito nel comune di Nurachi e classificato come comparto **C37**. Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area per servizi (S3pp), il presente Piano lo individua come nuova area di espansione residenziale. Il comparto é inserito ad est del centro abitato rispetto all'asse viario principale (Corso Eleonora) tra la zona B1 e la zona di espansione residenziale prevista dal previgente strumento urbanistico e già urbanizzata ed edificata attraverso apposito piano di lottizzazione.

Si estende su una superficie di 6.868,95 mq e risulta accessibile dalla Via Berlinguer comprende i seguenti Mappali del Foglio 3:

1) mapp. 207, di complessivi 245mq, di proprietà del Sig. Caria Giorgio;

Foglio 5:

1) mapp. 1537 (parte 5.836 mq), di complessivi 7.446 mq, di proprietà del Sig. Caria Giorgio;

2) mapp. 1538, di complessivi 90 mq, di proprietà del Sig. Caria Giorgio;
 3) mapp. 1190 (parte 664 mq), di complessivi 915 mq, di proprietà dei Sig.ri Pinna Anna Rita, Pinna Fabrizio, Pinna Franceschina, Pinna Massimiliano;

I proprietari dei mappali di cui al punto 3 non hanno dato l'assenso alla predisposizione del Piano. Si è proceduto pertanto prima allo studio generale e alla sistemazione urbanistica di tutto il comparto "C37" , e successivamente, come previsto dalle norme del P.U.C., ad uno stralcio funzionale relativamente alle aree interessate.

PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO VIGENTE

Per il comparto C37 di espansione residenziale il Programma di Fabbricazione prevede insediamenti residenziali unitari previa approvazione di un Piano di Lottizzazione esteso all'intero ambito della sottozona interessata.

Le norme di attuazione del P.U.C. vigente prevedono per questo comparto:

Indice Territoriale Max	mc/mq	1,00
Rapporto di copertura max. per unità		0,5

Ai sensi di quanto contenuto nel D.A. 2266/U/83, il numero degli

abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante di cui 70,00 mc per la residenza; 20,00 mc per

Superficie Minima per Servizi	mq/ab	18,00
S1	mq/ab	4,50
S2	mq/ab	2,00
S3	mq/ab	9,00
S4	mq/ab	2,50

E' consentita:

destinazione d'uso: residenza e servizi;

tipi edilizi: sono ammessi i tipi edilizi per case isolate, binate o in schiera;

distanza fra gli edifici: le distanze minime tra pareti finestrate non dovranno essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 8,00 m;

distanza dai confini degli edifici: valore minimo di 4,00 m, oppure contiguità o aderenza fra i fabbricati;

altezza degli edifici: sono consentiti non più di n. 2 livelli abitabili fuori terra per una altezza massima di 7,00 m;

distanza dal confine stradale: il fronte delle costruzioni dovrà avere distanza minima dal ciglio stradale di 4,00 m sia nel caso di viabilità primaria sia nel caso di viabilità secondaria;

Sono ammesse costruzioni singole o a schiera.

Il lotto minimo per la casa singola o binata è di ml 400, per la casa a schiera è di mq 250.

Le norme del Piano di Fabbricazione sono integralmente riportate nell'allegato n° 3 del Piano di Lottizzazione.

CALCOLO DEGLI "STANDARDS" URBANISTICI

Il calcolo degli standards è stato eseguito per l'intero comparto C37 e successivamente per le aree incluse nello stralcio al fine di verificare separatamente la completezza delle quote previste dallo strumento urbanistico.

Verifica Intero Comparto C37

Nella tabella degli "Standards", elaborata nel rispetto delle Norme previste dal P.U.C. , risulta quanto segue;

1) Spazi di uso pubblico, escluse le strade,	1.351 mq
2) Superfici per residenze e "pertinenze B"	4.246 mq
3) Viabilità interna	1.238 mq

Somma	6.835 mq

Spazi pubblici attrezzati, S2 +		
Verde pubblico, S3	962 mq >	961 mq
- Parcheggi S4	182 mq >	155 mq
	-----	-----
Sommano	1.144 mq >	1.116 mq

Verifica 2° Stralcio funzionale non partecipante (Ditta PINNA e più)

Nella tabella degli "Standards", elaborata nel rispetto delle Norme previste dal P.U.C. , risulta quanto segue;

1) Spazi di uso pubblico, escluse le strade,	207 mq
2) Superfici per residenze e "pertinenze B"	457 mq
3) Viabilità interna	0 mq

Sommano	664 mq

- Massimo volume edificabile per le residenze,
90% del volume complessivo 664 mc. 598 mc
- Volume per servizi pubblici,
10% di 664 mc 66 mc

La superficie destinata a spazi pubblici è come di seguito ripartita:

- Istruzione, S1 +		
Spazi pubblici attrezzati, S2 +		
Verde pubblico, S3	174 mq >	109 mq
- Parcheggi S4	33 mq >	18 mq
	-----	-----
Sommano	207 mq >	127 mq

CARATTERISTICHE DEL PIANO

La soluzione proposta oltre alla realizzazione dei lotti in zona C3 è stata studiata in funzione di una potenziale divisione di Zona B in particolare del lotto 10 dell'isolato 16.

Per quanto attiene il comparto "C37", la superficie per residenze di complessivi 4.246 mq è stata pertanto suddivisa in 14 lotti edificabili di cui 5 con accesso dalla via E. Berlinguer e 9 dalla nuova strada di lottizzazione, compatibilmente con l'esigenza, espressa dal proprietario, di mantenere per quanto possibile, l'attuale configurazione edificatoria a contorno.

Nello Stralcio funzionale l'area edificabile è di complessivi 6.171mq suddivisa in 13 lotti e 4 aree da cedere senza capacità edificatoria ai lotti ricavati dalla divisione del lotto n. 10 in Zona B dell'Isolato 16, lotti poi accessibili dalla nuova strada di lottizzazione.

Gli spazi destinati ad uso pubblico sono stati distinti in due nuclei. Uno nella parte a nord della lottizzazione a collegamento della zona B, dove sono previsti i parcheggi e il verde pubblico attrezzato, l'altro all'inizio della lottizzazione direttamente accessibile dalla via E. Berlinguer e contiguo alla proprietà catastale del comparto 2 che non partecipa al presente Piano e per il quale si sono individuati separatamente gli Standards previsti.

PREVISIONI PLANOVOLUMETRICHE

Le tipologie previste nel Piano di Lottizzazione sono, in accordo con quanto consentito dal P.U.C. vigente, per case a schiera unifamiliari.

Entrambi i tipi S1/S2, come da tav n° 6a, 6b, 6c, sono organizzati con due piani fuori terra abitabili e un eventuale scantinato e/o sottotetto non abitabili.

Le costruzioni rispettano il rapporto massimo di copertura e volumetrico previsto, rispettivamente pari a 1/2 e 1,50 mc/mq, del

P.U.C. vigente.

Le altezze dei fabbricati, misurate alla linea di estradosso della gronda, possono raggiungere il valore massimo di m. 7,00.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono le seguenti:

1 - Rete stradale e parcheggi

La strada prevista ha una larghezza complessiva minima di m 10,00 di cui m 7,00 riservata alla carreggiata stradale e m 1,50 per parte da destinare a marciapiede.

Le caratteristiche costruttive sono indicate in dettaglio nella Tav. n° 3, 4, 5, 6a.

2 - Rete idrica

La rete idrica sarà realizzata con tubazioni in Ghisa sferoidale da DN63, quale diramazione della rete esistente in via E. Berlinguer.

I lotti n. 1, 2, 3, 7, 15 potranno essere collegati direttamente alla linea esistente in via E. Berlinguer.

Lo sviluppo è riportato nella Tav. n° 7b, 8.

3 - Rete fognaria AN

La rete fognaria sarà realizzata con tubi in PVC DN 200 mm, con pozzetti d'ispezione in opera o prefabbricati con chiusino in ghisa in corrispondenza degli allacci degli scarichi delle residenze e d'incrocio, nei punti di derivazione e nel pozzetto di cacciata in testa alla linea per il lavaggio delle fogne.

I particolari sono riportati nella Tav. n° 7b, 8.

La rete fognaria sarà allacciata alla rete esistente come da particolare tav. 8.

I lotti n. 1, 2, 3, 7, 15 potranno essere collegati direttamente alla linea esistente in via E. Berlinguer.

4 - Rete fognaria AB

La rete fognaria AB sarà realizzata con tubi in CLS rotocompresso 300 mm, con pozzetti d'ispezione in opera o prefabbricati 60x60, le caditoie di raccolta per gli attraversamenti stradali saranno eseguiti con tubo in PVC DN200 e pozzetti in cls vibrato da 50x50cm, copertine grigliate in ghisa.

I particolari sono riportati nella Tav. n° 7b, 8.

La rete fognaria sarà allacciata alla rete esistente come da particolare tav. 8.

I lotti n. 1, 2, 3, 7, 15 potranno essere collegati direttamente alla linea esistente in via E. Berlinguer.

5 - Impianto di illuminazione pubblica

Per l'impianto di illuminazione, tracciato in dettaglio nelle tav. n. 7a, 8, sono previsti: 3+1 cavi di alimentazione 6 mm alloggiati in tubi in PVC Diam 100mm posti ad in profondità di 60/100 cm dalla quota della pavimentazione stradale, sostegni tronco conici in resina, armature stradali e lampade del tipo a vapori di sodio.

L'illuminazione pubblica sarà realizzata secondo le linee previste dal comune di Nurachi e dall'ente gestore del servizio.

6 - Impianto di rete telefonica

Per l'impianto di rete telefonica saranno predisposti sul tracciato principale una linea di tubi corrugati PVC uno da 125mm e uno da 63mm come da tav. n. 6a, 7a, sono previsti dai pozzetti di linea le derivazioni alle utenze con linea di corrugato PVC da 63, tutti posti ad in profondità di 60/100 cm dalla quota della pavimentazione stradale. Linee, pozzetti e colonnine stradali saranno realizzati secondo accordi preventivi con TELECOM secondo progetto esecutivo.

7 - Impianto di rete elettrica ENERGIA

Per l'impianto di rete di distribuzione energia elettrica ai

lotti, saranno predisposti sul tracciato principale una linea di tubi corrugati PVC da 125mm da tav. n. 6a, 7a, sono previsti dai pozzetti di linea le derivazioni alle utenze con linea di corrugato PVC da 63, tutti posti ad in profondità di 60/100 cm dalla quota della pavimentazione stradale. Linee, pozzetti e colonnine stradali saranno realizzati secondo accordi preventivi con ENEL secondo progetto esecutivo.

5 - Arredo spazi pubblici

Per quanto attiene gli spazi pubblici saranno attrezzati con giochi per bambini e panchine e saranno messe a dimora alcuni tipi di alberature per un importo non inferiore al 5% del costo totale per l'attuazione della lottizzazione come derivato dal computo metrico estimativo.

NORME INTEGRATIVE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1) Le costruzioni indicate nel planivolumetrico potranno variare, entro i limiti di superficie di massimo ingombro e di massimo volume edificabile, indicati nella tav. n. 5,6a.

2) Le tipologie edilizie S1/S2 illustrate rappresentano esempi di utilizzazione delle volumetrie a disposizione.

In tutti i lotti in zona C37 è ammesso edificare una casa a schiera unifamiliare.

3) Nel caso non si realizzasse lo scantinato il fabbricato dovrà essere sopraelevato di un minimo di 20 cm rispetto al piano di campagna.

Nurachi Settembre 2013

Il progettista

Dott. Ing. Marcello Soppelsa



Foto 1) Aerofotogrammetria paese di Nurachi - Comparto C37



Foto 2) Vista aerea di dettaglio del Comparto C37

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2010

Dati della richiesta	Comune di NURACHI (Codice: F980)		
	Provincia di ORISTANO		
Catasto Terreni	Foglio: 3 Particella: 207		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	3	207		-	PASCOLO 2	02 45		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 0,11</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 0,15</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 0,11	Agrario Euro 0,15	TESTAMENTO PUBBLICO del 09/02/2003 n . 3829 .1/2003 in atti dal 08/07/2003 (protocollo n . 00128167) SUCC . DI CARIA GIACOMO
Dominicale Euro 0,11	Agrario Euro 0,15										
Notifica											
I Atti di passaggio intermedi non esistenti											
Riserve											
EX.MAPP.207/A (GIA' EX.26/A) ORIGINA IL N.451											
Annotazioni											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	CARIA Giorgio nato a NURACHI il 27/05/1955	CRARG55E27F980U*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO PUBBLICO del 09/02/2003 Voltura n . 3829 .1/2003 in atti dal 08/07/2003 (protocollo n . 00128167) Repertorio n .: 190022 Rogante: NOT . PASSINO Sede:			
ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO Volume: 943 n: 27 del 26/06/2003 SUCC . DI CARIA GIACOMO			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



25-Lug-2013 18:33
Prot. n. 1253240/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: NURACHI
Foglio: 3

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2010

Data: 08/06/2010 - Ora: 12.20.12

Fine

Visura n.: 596218 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NURACHI (Codice: F980)		
	Provincia di ORISTANO		
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 1537		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddit	Agrario	
1	5	1537		-	SEMINATIVO 1	74 46			Euro 28,84	Euro 17,30	FRAZIONAMENTO del 03/06/1992 n . 984 .1/1992 in atti dal 07/05/2009 (protocollo n . OR0083857)
Notifica											
Annotazioni											
		EX MAPP. 1192 A									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARIA Giorgio nato a NURACHI il 27/05/1955		CRAGR55E27F980U*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/06/2010

Dati della richiesta	Comune di NURACHI (Codice: F980)		
	Provincia di ORISTANO		
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 1538		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	5	1538		-	SEMINATIVO 1	00 90		Agrario Euro 0,21	Dominicale Euro 0,35	FRAZIONAMENTO del 03/06/1992 n. 984 .1/1992 in atti dal 07/05/2009 (protocollo n. OR0083857)
Notifica					Partita					
Annotazioni		EX MAPP. 1192 B								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARIA Giorgio nato a NURACHI il 27/05/1955	CRAGR55E27F980U*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

