

COMUNE DI ASSEMINI

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI



Piano attuativo "La Cittadella Sud"

ELABORATI:

Relazione tecnica generale
e norme tecniche di attuazione

ALLEGATO:

A.1.rev

DATA:

15 Settembre 2022

APPROVAZIONII:

PROGETTISTI:

Ing. Gianluigi Corongiu

Arch. Giulia Biancu

Revisione 1 Agosto 2023

Comune di Assemini

P.R.U. 2 Truncu is Follas

PIANO ATTUATIVO

La Cittadella Sud

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Norme tecniche d'attuazione

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'ambito di pianificazione del piano attuativo La Cittadella Sud si identifica con un'area ricadente all'interno del perimetro P.R.U. storico del 1989 approvato con i Decreti Assessoriali n. 1257 e n. 1258 del 7 Settembre 1989, e ricompreso nell'attuale perimetro P.R.U. 2 Truncu is Follas secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale.

Il presente piano è stato redatto in coerenza alle norme del P.U.C., del P.A.I., del P.P.R..

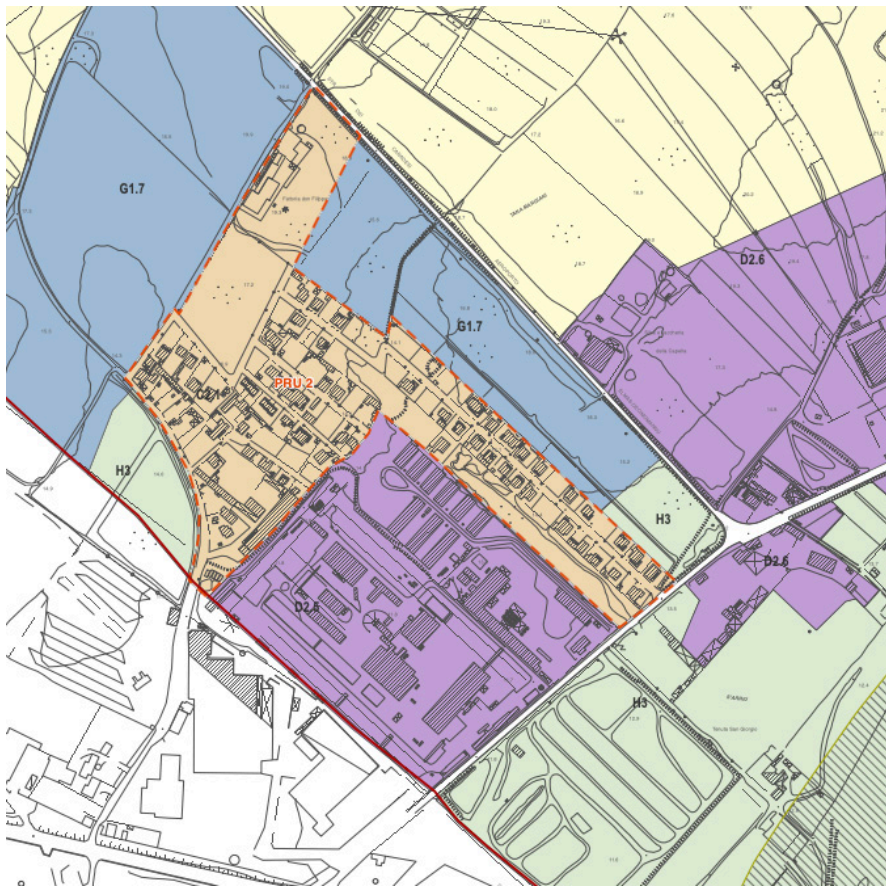
L'area in oggetto ricade nella sottozona omogenea C aree di espansione residenziale, ovvero le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per la zona B, l'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991, con gli standard definiti dal DA 2266/U/1983.

Le zone C sono le aree comunemente definite di espansione residenziale, già previste dal Programma di Fabbricazione, e distinte in cartografia in: C1, C2 (PRU Piri Piri, PRU Truncu is Follas), C3, PEEP.

La sottozona C2 identifica un edificato spontaneo realizzato in assenza di pianificazione attuativa (comprende interventi ante "legge ponte" ed i Piani di Risanamento Urbanistico, redatti ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n°23, di Piri Piri e Truncu Is Follas).

La sottozona C2 è divisa in due subzone: C2.1-Piani di Risanamento Urbanistico; C2.2-Edificato spontaneo consolidato.

L'area oggetto del presente piano è identificata quindi come una zona C.2.1 soggetta a un piano di risanamento urbanistico con parametri urbanistici ed edilizi definiti dall'Art. 47 delle norme d'attuazione del vigente PUC.



Perimetro P.R.U. 2 Truncu is Follas secondo il vigente P.U.C.

Il piano attuativo denominato la Cittadella Sud è ricompreso all'interno del PRU storico di Truncu Is Follas.

Tale pianificazione urbanistica, risalente al 1989, prevedeva due interventi separati ed indipendenti tra di loro:

1) il primo consisteva nella pianificazione della zona compromessa, caratterizzata dalla presenza di edificato a carattere spontaneo e contraddistinto, generalmente, dalla realizzazione di fabbricati residenziali unifamiliari.

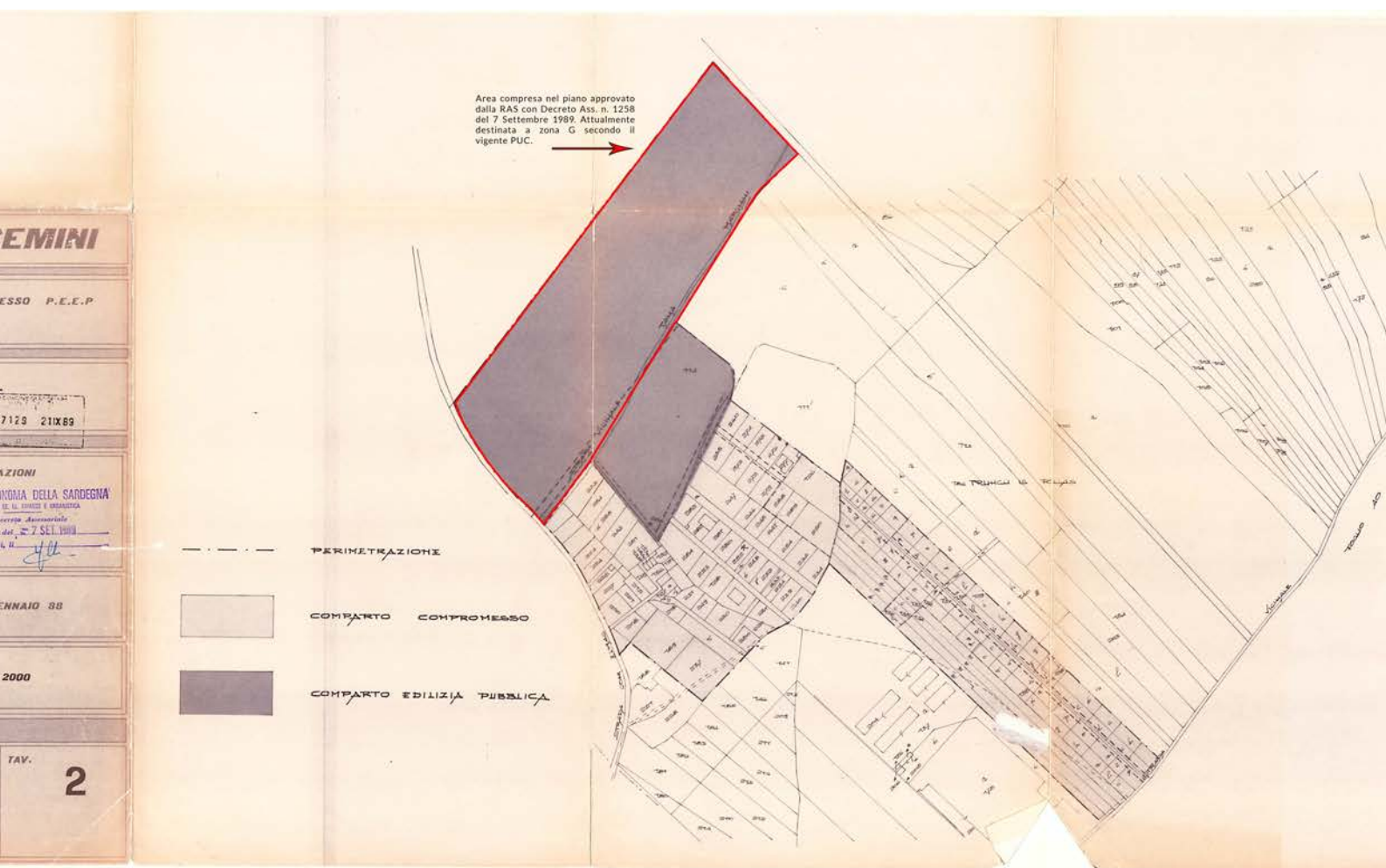
Tale pianificazione veniva approvata dalla RAS con Decreto Ass. n. 1257 del 7 Settembre 1989.

2) il secondo consisteva nella pianificazione di un'area completamente libera, da destinare alla realizzazione di un Piano di Zona.

Tale pianificazione veniva approvata dalla RAS con Decreto Ass. n. 1258 del 7 Settembre 1989.

Il piano attuativo denominato la Cittadella Sud è incluso all'interno dell'area che era stata a suo tempo oggetto di una pianificazione finalizzata alla realizzazione di un Piano di Zona (vedasi il punto 2) del precedente capoverso).

L'area oggetto della predetta pianificazione si estendeva inizialmente su una superficie di 62.890 mq, ma successivamente tale superficie è stata ridotta (in seguito all'approvazione del PUC) e ne è stata parzialmente modificata la destinazione (vedasi immagine seguente) ed attualmente coincide con quella del piano attuativo denominato la Cittadella Sud, oggetto della presente relazione.



Planimetria catastale Tavola 2 del PRU storico. Inserita nella TAV. 1.1 del presente progetto attuativo.

Nello specifico il P.R.U. approvato nel 1989 indicava quanto segue:

Il perimetro del piano comprendeva un comparto compromesso interessato da edificazioni abusive e un comparto da dedicare a diverse funzioni. Il suddetto comparto compromesso si identificava con una superficie di 72.500 mq così ripartita: per la residenza 45.265 mq, per i servizi (S1-S2) 3.610 mq, per il verde pubblico (S3) 8.190 mq, per parcheggi (S4) e viabilità 15.435 mq.

Il volume massimo previsto, compreso l'esistente, risultava di 54.318 mc.

L'altro comparto, che prevedeva un'edificazione di residenze pubbliche, aveva un'estensione di 62.890 mq e comprendeva l'area interessata dal presente progetto di piano "la Cittadella Sud" e altre aree adiacenti ad Ovest, ora destinate all'ambito G Servizi Generali secondo il PUC vigente.

Sull'equilibrio della dotazione urbanistica del comparto compromesso:

Ai soli fini della verifica dell'equilibrio della dotazione urbanistica del comparto compromesso, si è proceduto a operare le seguenti valutazioni: la superficie dedicata alla funzione residenziale nel comparto compromesso è di 45.265 mq sul quale possono essere edificati 54.318 mc (comprensivi dei volumi già costruiti).

Usando il parametro di 100mq/ab si sono definiti gli abitanti insediabili: 543 abitanti.

La superficie residenziale si identifica con quella dei lotti preesistenti edificati parzialmente ed interclusi ai quali viene assegnato un indice fondiario di 1,2 mc/mq ritenuto idoneo e sufficiente per il recupero edilizio e funzionale.

Ad oggi l'assetto del comparto compromesso è aderente alle previsioni del progetto approvato nel 1989. Le porzioni destinate agli standard S1, S2, S3 ed S4 sono libere e soddisfano i parametri dei 18 mq ad abitante come di seguito descritto.

Ad oggi il disegno del comparto compromesso previsto dal piano del 1989 corrisponde quasi totalmente allo stato di fatto attuale. L'area del perimetro che individua il comparto, secondo il rilievo effettuato e lo studio di progetto oggetto della presente relazione, coincide con quello identificato dal PRU storico, con una superficie di 72.500 mq.

Tenendo conto sia degli elaborati di progetto approvati nel 1989 sia delle attuali norme dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, e applicando il parametro di 100mc/ab, otteniamo una superficie da dedicare agli standard di 13.034 mq.

I mappali individuati per il soddisfacimento dei suddetti standard sono:

133, 134, 135, 136, 375, 373, 371, 369, 290, 126, 129, 390, 391, 392, 441, 394, 395, 393.

Con una superficie libera totale di 14.064 mq da dedicare agli standard urbanistici, sufficienti a soddisfare gli standard minimi necessari sopra individuati.

Se ne deduce che il comparto compromesso di 72.500 mq rispetta i parametri del piano.

La parte di piano non compromessa, oggetto della pianificazione attuativa “La Cittadella Sud”:

Ciò che rimane, oltre la parte compromessa, all'interno sia del piano del 1989 sia dell'attuale P.R.U. 2 Truncu is Follas del vigente PUC, è un'area che comprende parte del mappale 315 che partecipa con 13.087 mq e parte del mappale 111 che partecipa con 38 mq e dove insistono al suo interno le strade già realizzate di Via delle Mimose e Via dei Ginepri.

L'ambito di pianificazione della lottizzazione non comprende zone perimetrate come aree a pericolosità idraulica dal PAI e dal P.S.F.F. della R.A.S.

La finalità del piano di lottizzazione è quella di realizzare un nuovo ambito edificatorio caratterizzato dalla realizzazione di servizi ed infrastrutture.

L'intervento è stato studiato ed elaborato nell'ottica di garantire la sostenibilità delle trasformazioni rilevate dal P.U.C. nel tessuto urbano del Comune di Assemini.

La pianificazione del presente piano di lottizzazione è stata concordata con l'Amministrazione Comunale nella filosofia dell'ecosostenibilità.

Pertanto nell'elaborazione del piano di lottizzazione sono stati rispettati i criteri della ecosostenibilità secondo gli indirizzi del P.U.C..

Il presente piano di lottizzazione guarda a Nord verso un'altra porzione dello stesso mappale (identificato al catasto terreni col n. 315, foglio n 39) il quale però non ricade all'interno del P.R.U. dell'89 ma che è anch'esso compreso nell'attuale perimetro P.R.U. 2 Truncu is Follas secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale.

Il piano attuativo La Cittadella Sud confina a Sud e ad Est con il comparto compromesso condividendo la Via delle Mimose e Via dei Ginepri. Ad Ovest confina con Via dei Pini che si congiunge a Nord con Via dei Canadesi e a Sud con Via dei Mandorli.

La sua estensione è di 13.125 mq, comprensiva di parte delle strade già realizzate (Via delle Mimose e Via dei Ginepri) al confine col comparto compromesso.

L'intervento urbanistico proposto col presente piano di lottizzazione è caratterizzato e trae spunto da una sinergia che si esplica in un completamento e riqualificazione del tessuto urbano, determinando uno sviluppo coerente ed equilibrato del tessuto urbano e riqualificando l'area in termini di servizi ed attrezzature.

Per la pianificazione della suddetta area si è considerato un indice territoriale di 1,2 mc/mq più estensivo ed inferiore rispetto all'indice di 1,3 mc/mq del PUC, anche in considerazione della presenza di volumetrie per servizi connessi con la residenza pari a 4.038,70 mc (come da

preesistente progetto approvato meglio descritto nel paragrafo successivo) maggiori del 30% rispetto all'ordinario.

Considerata quindi una superficie complessiva del presente piano attuativo pari a 13.125,00 mq e un indice territoriale, come detto, pari a 1,2 mc/mq si ottiene una volumetria totale di 15.750,00 mc di cui 26% dedicati ai servizi connessi con la residenza e il 64% riservati alla residenza privata, oltre il 10% per volumi pubblici.

Considerato il parametro di 100 mc/ab applicato alla volumetria totale otteniamo un totale 157,50 abitanti. Tale numero di abitanti, visto il parametro di legge di 18 mq/ab per standard urbanistici, determina una superficie minima da destinare agli standard di 2.835,00 mq.

GLI STANDARD DELLA CITTADELLA SUD

Per ciò che concerne la ripartizione del Volume totale edificabile del piano in oggetto, si è considerato il volume relativo ai servizi connessi alla residenza pari a quello indicato nella concessione edilizia n°125 del 22 Luglio 2004 a favore della Soc. Cooperativa Sociale Cittadella dell'Anziano pari a 4.038,70 mc (volume in parte già costruito).

Preservando quindi questa volumetria a suo tempo concessa è stato destinato al volume dei servizi connessi il 26% anziché il 20%, ne consegue che il volume da destinare a residenza è il restante 64% (considerato che il 10% è da destinare ai volumi pubblici).

Il volume residenziale previsto in progetto si organizza in massimo due piani fuori terra con attico, in schiere di massimo 4 unità che si integrano totalmente con l'assetto edilizio limitrofo senza andare ad alterare la percezione visiva generale, anzi garantendo servizi e maggior decoro anche grazie la presenza di percorsi ciclopeditoni. Il volume pubblico è organizzato in due piani fuori terra e quello dei servizi connessi per lo più ad un solo livello fuori terra che insiste su un lotto di

circa 2.500,00 mq a fianco ad aree di verde pubblico e con l'accesso sulla strada in progetto. Il tutto determina un'organizzazione spaziale più estensiva che intensiva con diverse aree verdi che minimizzano la presenza del costruito rendendo il contesto molto vivibile.

Si è cercato inoltre, per quanto possibile, di rendere continue le cessioni destinate a verde attrezzato e quelle per i servizi di interesse comunale S1 ed S2, in modo da permettere una maggiore possibilità di integrazione tra le aree per servizi pubblici e le zone verdi e quindi una maggiore libertà d'azione per l'Amministrazione Comunale nella definizione degli interventi pubblici sulle predette aree.

L'ASSETTO VIARIO E LE RETI TECNOLOGICHE

La viabilità è stata studiata in maniera tale da garantire un elevato livello di servizio e prediligendo l'asse N-S così da assecondare, come già accennato, la naturale pendenza del terreno e ridurre sensibilmente qualsiasi rischio derivato da improvvisi carichi idraulici.

Le strade in progetto avranno una larghezza di 11,5 m, comprensiva di marciapiedi da 1,50 m su entrambi i lati e pista ciclabile fino a 2,50 m (a doppio senso), promuovendo pertanto la mobilità ciclopeditone al fine di perseguire il contenimento dell'inquinamento ambientale, il risparmio energetico, la sicurezza dei trasporti ed il miglioramento della qualità della vita.

Queste caratteristiche di progetto hanno lo scopo di creare un nuovo tessuto viario, innovativo rispetto all'intorno adiacente aumentando la vivibilità degli ambienti esterni e rendendo il traffico agevole e sicuro, ricco di elementi definibili in qualche modo antiurbani (ombra, ossigeno, bellezza), oltre che più sicuro (sezioni stradali larghe e piste ciclabili).

Tale assetto viario determinerà anche un miglioramento della qualità degli immobili; infatti, dagli ambienti interni le costruzioni potranno godere di visuali più ampie e di un elevato apporto di luce e di areazione diretta.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche idrica, fognaria acque nere, fognaria acque bianche ed illuminazione pubblica si rimanda allo specifico elaborato grafico.

Le reti elettrica e telefonica saranno ricomprese nella carreggiata stradale (elettrica) e nei marciapiedi (telefonica) e saranno realizzate sulla scorta delle indicazioni di dettaglio fornite in fase esecutiva dalle aziende fornitrici e distributrici, anche in considerazione dell'evoluzione delle tecnologie esistenti al momento della realizzazione.

TIPOLOGIE EDILIZIE E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Le tipologie edilizie previste sono a schiera, bifamiliari e a unità singola per la parte residenziale, a torre o corpo unico per servizi connessi con la residenza e il volume pubblico.

L'analisi delle caratteristiche dimensionali dei lotti e la necessità di utenza hanno determinato sia l'organizzazione spaziale degli esterni che l'organizzazione funzionale degli interni di ogni unità abitativa e commerciale.

Nella definizione e nel posizionamento delle tipologie edilizie sono stati rispettati, per quanto possibile, i principi dell'architettura bioclimatica, quali la regolazione climatica naturale, il mantenimento della permeabilità dei suoli, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili.

Pertanto le finiture ed i materiali da utilizzarsi nell'edificazione dovranno permettere la migliore sostenibilità dell'involucro e, per quanto riguarda gli impianti, si dovranno installare impianti per la generazione di calore ed elettricità da fonte rinnovabile (prevalentemente da fonte solare).

Per quanto riguarda i parametri edilizi ed urbanistici si rimanda al R.E. e alle N.T.A. del P.U.C..

Comune di Assemini

LOTTIZZAZIONE

Truncu is Follas - La Cittadella Sud

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

ART. 4 - EDIFICAZIONE

ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO

ART. 6 - DISTACCHI

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

ART. 8 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Il piano di lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme e delle prescrizioni definite dal P.U.C. Vigente del Comune di Assemini, del progetto di piano approvato nel 1989 e delle presenti norme tecniche d'attuazione.

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste nel piano di lottizzazione, dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P.U.C. Vigente e nel regolamento edilizio comunale.

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale: 13.125 mq

Volumetria residenziale privata massima ammissibile: 10.136,30 mc

Volumetria servizi connessi massima ammissibile: 4.038,70 mc

Volumetria pubblica: 1.575,00 mc

Superficie minima da destinare a verde pubblico: 1.417,50 mq

Superficie minima da destinare a parcheggio pubblico: 393,75 mq

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel piano di lottizzazione sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planovolumetriche rappresentate negli elaborati del piano di lottizzazione come base dei criteri di progettazione.

E' ammesso l'accorpamento di singoli lotti nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle prescrizioni generali del presente progetto.

E' ammessa la possibilità di stipulare convenzioni in materia di trasferimento di cubatura così come disciplinato in norme nazionali e regionali.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro (perimetro inscritto) indicate negli elaborati grafici del piano di lottizzazione. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dalle tabelle dei parametri urbanistici del piano di lottizzazione.

Le tipologie edilizie rappresentate negli elaborati grafici del piano di lottizzazione hanno carattere indicativo.

ART. 5 - PLANOVOLUMETRICO

La composizione planovolumetrica rappresentata negli elaborati grafici del piano di lottizzazione ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni di seguito illustrate:

- ✓ la destinazione d'uso nei limiti previsti dalle norme del P.U.C. e dal presente progetto;
- ✓ l'altezza massima degli edifici;

✓ la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;

✓ la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planovolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza degli edifici, nei limiti predetti.

ART. 6 – DISTACCHI

La distanza fra pareti di edifici si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le relative superfici coperte dei fabbricati.

Ai fini della valutazione delle distanze, per parete dell'edificio si intende:

- la parete ideale posta a chiusura della superficie coperta dell'edificio;
- le pareti di altezza superiore a 3,00 (mura di fabbrica).

Fra le pareti degli edifici devono osservarsi le prescrizioni che seguono.

1. Edifici con fronti paralleli che si fronteggiano in cui nelle porzioni contrapposte non esistano finestre
 - a) distacco minimo di 5 ml fra le pareti (in tal caso successivamente non sarà possibile aprire finestre).

I distacchi del presente articolo si applicano anche fra pareti dello stesso edificio.

Le distanze minime fra fabbricati devono essere osservate anche quando siano interposte zone destinate alla viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici (strade private) ovvero aree di proprietà di terzi.

La distanza dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto urbanistico netto prospiciente spazi privati e il fabbricato.

1. Lotto limitrofo inedificato

E' ammessa:

a) la costruzione in distacco dal confine alla distanza di almeno 5,00 ml

2. Lotto limitrofo edificato a confine

E' ammessa:

a) la costruzione in aderenza lungo il confine estesa a tutto il corpo di fabbrica;

b) la costruzione in distacco nel rispetto delle norme che regolano le distanze fra costruzioni.

3. Lotto limitrofo edificato in distacco dal confine a distanza non inferiore a 5,00 ml

E' ammessa:

a) la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima di 5,00 ml;

La distanza dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto urbanistico netto prospiciente le aree destinate a viabilità e parcheggi e il fabbricato.

E' ammessa:

a) la costruzione in distacco dal confine alla distanza di almeno 2,00 ml.

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

L'altezza massima degli edifici è fissata a 10,50 m dal piano di campagna come prescritto dal P.U.C. vigente.

Laddove non fosse vietato ai sensi di norme e atti di pianificazione sovraordinati, è possibile la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Il rapporto di copertura massimo ammissibile è di 0,40 mq/mq.

L'indice di permeabilità minimo ammissibile è pari al 50% della superficie fondiaria.

ART. 8 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di specie vegetali che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano e siano preferibilmente caratteristiche del luogo.

Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a verde calpestabile con elementi di arredo urbano ed alberature.

Le collocazioni e i tipi di piantumazione previsti negli elaborati del piano di lottizzazione hanno riferimento generale ma non di dettaglio.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione verranno precisate in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle medesime.

Sono considerate opere di urbanizzazione:

- viabilità stradale
- verde pubblico attrezzato;
- parcheggi di superficie;
- percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- percorsi ciclabili;
- reti tecnologiche (idrica, fognaria acque nere, fognaria acque bianche, illuminazione pubblica, elettrica, telefonica) e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati del piano di lottizzazione valgono le prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti, del P.U.C. del Comune di Assemini.