

COMUNE DI ASSEMINI

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI



Piano attuativo "La Cittadella Nord"

ELABORATI:

Relazione tecnica generale
e norme tecniche di attuazione

ALLEGATO:

A.2.rev

DATA:

15 Settembre 2022

APPROVAZIONII:

PROGETTISTI:

Ing. Gianluigi Corongiu
Arch. Giulia Biancu

SCALA:

Revisione 1 Agosto 2023

Comune di Assemini

P.R.U. 2 Truncu is Follas

PIANO ATTUATIVO

La Cittadella Nord

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Norme tecniche d'attuazione

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'ambito di pianificazione del piano attuativo La Cittadella Nord interessa le aree ricadenti all'interno dell'attuale perimetro P.R.U. 2 Truncu is Follas così come individuato dal 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.

E' un'area costituita da:

- parte del mappale identificato al catasto terreni col n. 315, foglio n 39 che partecipa con 10.040 mq;
- parte del mappale n.111 che partecipa con 110 mq.

Il presente piano di lottizzazione guarda a Sud verso un'altra porzione dello stesso mappale (identificato al catasto terreni col n. 315, foglio n 39) il quale ricade ugualmente all'interno dell'attuale perimetro P.R.U. 2 Truncu is Follas secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale. A Nord confina con Via dei Canadesi, ad Est ed Ovest confina con una zona G.

La sua estensione è pari a 10.150 mq.

L'indice territoriale è pari a 1,30 mc/mq. Considerata quindi una superficie complessiva del presente piano attuativo pari a 10.150,00 mq e un indice territoriale, come detto, pari a 1,3 mc/mq si ottiene una volumetria totale di 13.195,00 mc di cui il 10% dedicato ai servizi connessi (il cui dimensionamento è meglio illustrato nel paragrafo successivo), il 10% per volumi pubblici e il restante 80% riservati alla residenza privata.

Considerato il parametro di 150 mc/ab applicato alla volumetria totale otteniamo un totale 87,97 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 1.583,40 mq.

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.

GLI STANDARD

Come già accennato l'area oggetto del presente progetto di piano ricade all'interno dell'attuale perimetro P.R.U. 2 Truncu is Follas secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, costituita da parte del mappale 315 e parte del mappale 111 identificati al catasto terreni al foglio 39.

Gli standard relativi quindi alla pianificazione del presente piano attuativo sono dettati dalle norme tecniche d'attuazione del vigente PUC e pertanto si considera un indice territoriale di 1,3 mc/mq e per quanto concerne la determinazione degli standard urbanistici ex Decreto Floris si è fatto riferimento alle modalità di dimensionamento determinate nel P.U.C. Vigente (vedasi elaborato P.U.C. D3 Dimensionamento abitativo), che prevedono per le aree in esame una dotazione di standard urbanistici sulla base di un parametro insediativo pari a 150 mc/abitante.

La ripartizione del Volume totale edificabile:

Considerando che nel piano attuativo adiacente "La Cittadella Sud" è stato ipotizzato un volume da dedicare ai servizi connessi pari al 25,64% e di conseguenza un volume pari al 64,36% da dedicare alla residenza (vedi allegato A.1), in questo piano attuativo si propone la suddivisione del volume totale edificabile in una proporzione di 80% per la residenza e il 10% per i servizi connessi, oltre che il 10% per i volumi pubblici. Così facendo andiamo a riequilibrare la destinazione delle funzioni necessarie e imprescindibili che andranno a comporre il tessuto urbano in questa porzione di piano.

Il costruito in progetto:

I volumi residenziali sono organizzati in massimo due piani fuori terra con attico abbinati a formare delle villette bifamiliari oppure villette singole; i suddetti volumi si integrano totalmente con l'assetto edilizio in progetto del piano attuativo adiacente senza andare ad alterare la percezione visiva generale, anzi garantendo servizi e maggior decoro anche grazie la presenza di percorsi

ciclopeditoni. Il volume pubblico e quello dei servizi connessi è organizzato in tre piani fuori terra a fianco ad aree verdi e con l'accesso sulla strada in progetto. Il tutto determina un'organizzazione spaziale più estensiva che intensiva con ampi lotti residenziali e bassi indici fondiari così da incentivare il verde privato e minimizzare 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 2,00 m, promuovendo pertanto la mobilità ciclopeditona 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 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. e al R.E del presente piano.

Comune di Assemini

LOTTIZZAZIONE

Truncu is Follas - La Cittadella Nord

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

L'ambito di pianificazione del piano attuativo La Cittadella Nord interessa parte delle aree all'interno dell'attuale perimetro P.R.U. 2 Truncu is Follas secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale.

Il piano di lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme e delle prescrizioni definite dal P.U.C. Vigente del Comune di Assemini 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: 10.150,00 mq

Volumetria residenziale privata massima ammissibile: 10.556,00 mc

Volumetria servizi connessi massima ammissibile: 1.319,50 mc

Volumetria pubblica: 1.319,50 mc

Superficie minima da destinare a verde pubblico: 791,70 mq

Superficie minima da destinare a parcheggio pubblico: 219,92 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.