

Studio Tecnico Corso Biosa

Via Oristano n° 6

07031 Castelsardo (SS)



Telefono e fax + 39 079 470227

www.gianmartin.it

gianmartin.corso@gmail.com

gianmartin@gmail.com



Comune di Castelsardo

Al dirigente

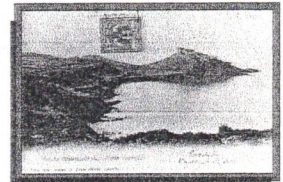
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Entrata del 17/07/2012
nr. 0042308
Classifica XIV.12.2
04-02-00

976/94

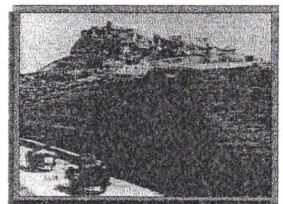


va. lettera n. 0002063 del 14 GEN 2013

GRAFICO N. 19
Il presente progetto si compone di n. 20
grafici numerati dall'1 al 20 e contrassegnati
col timbro della Regione Autonoma della Sardegna



... dal 26 ottobre 1962 ...



Progetto :

Piano di lottizzazione in zona residua del comparto C10-4 in loc. "Pali di Sant'Antoni", frazione di Lu Bagnu, a Castelsardo;



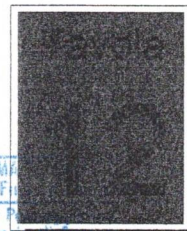
Disegni : Relazione tecnica illustrativa;



Scala : -;



Data : 03/2002, 04/2010, nuova elaborazione Novembre del 2011



Il proprietario

Giuseppe Lupino

Giuseppe Lupino - Antonina Piredda

Il dirigente

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Ass.to degli EE.LL. F.lli
Serv. Tutela Territoriale
per la provincia di Sassari

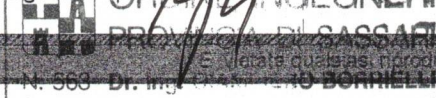
- 1 FEB, 2012

PROT. N. 5678 Pos. 976/94
Class. N. XV.12.2

Il progettista

Disegni e grafica

ing. Giampiero Borrelli - Gian Martin Corso



E' vietata qualsiasi riproduzione del presente documento senza espressa autorizzazione degli autori.
N. 568 - Dr. ing. GIAMPIERO BORRELLI

INTRODUZIONE

Il Sig. Lupino Giuseppe e la Sig.ra Piredda Antonina hanno incaricato il sottoscritto Ing. Giampiero Borrielli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al N° 563, per procedere alla progettazione del piano di lottizzazione di un terreno di loro proprietà sito a Castelsardo, loc. "Pali di Sant'Antoni", nella frazione di Lu Bagnu, comparto C10-4.

DESCRIZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE IN PROGETTO

Come da destinazione urbanistica prevista dal P. di F. la lottizzazione in progetto comprende una zona destinata alla realizzazione di residenze, una zona destinata a servizi delle residenze ed una zona ben delimitata e omogenea di standard urbanistici in cui è prevista la realizzazione delle opere di interesse pubblico (S1 - S2-S3- S4).

IL TERRITORIO

Il terreno oggetto della allegata progettazione è incluso nel programma di fabbricazione di Castelsardo, classificato C10-4, e comprende i mappali n° 686, 735, 1225, 1226, 1227, 1228 e 65, 540, 541, 536 parte del Foglio 9 del catasto terreni del Comune di Castelsardo, intestati ai lottizzanti in epigrafe.

Con la presente lottizzazione, saranno calcolati ed individuati gli standard urbanistici spettanti, previsti dal P.d. F.

La superficie territoriale dell'area in esame risulta di mq. 7500,00 mq, ubicati in zona C10-4.

Tale comparto è stato oggetto di più interventi di lottizzazione, e il terreno oggetto del presente intervento risulta residuale rispetto ad esse.

Essendo l'indice di cubatura territoriale di 0,80 mc/mq risulta una distribuzione planivolumetrica delle superfici e dei volumi come sotto riportata:

**TABELLA PLANOVOLUMETRICA GENERALE COME DA P.d.F.
PER LE AREE IN C10.4**

AREA DEL COMPARTO IN C10-4	7500	mq
INDICE DI CUBATURA TERRITORIALE	0,80	mq
INDICE DI CUBATURA FONDIARIO	0,84	mq
VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE	6000	mc
VOLUME PER STANDARDS	600	mc
ABITANTI INSEDIABILI	60	ab
SUPERFICIE PER STANDARS 18 mc/ab	1080	mq
SUPERFICIE PER STRADA	850	mq
VOLUME PER RESIDENZE E SERVIZI	5400	mc
SUPERFICIE PER RESIDENZE E SERVIZI	5570	mq
RAPPORTO DI COPERTURTA	0.25	mq/mq

La superficie da cedere per standards risulta complessivamente pari a 1080 mq.

CRITERI GENERALI D' INTERVENTO

L'impostazione generale tiene conto da quanto richiesto dal programma di fabbricazione del comune di Castelsardo, dell'esistenza di insediamenti già realizzati e dei futuri completamenti urbanistici della zona.

Da un attento esame della tabella dei tipi edilizi, allegata alle norme tecniche del Programma di Fabbricazione e quelli presenti negli stralci di lottizzazione già operanti, risulta evidente l'impegno del comune teso alla protezione dell'ambiente naturale attraverso la conservazione delle caratteristiche del paesaggio, evidenziato dalla imposizione dei tipi edilizi di bassa densità.

I parametri assunti, nella scelta progettuale, finalizzata a soddisfare l'esigenza di un'integrazione fra le aree omogenee sono:

- 1) flussi viari
- 2) servizi pubblici
- 3) tipologie edilizie.

La parte viaria della lottizzazione, che si compone di un'unica strada con carreggiata larga m. 6 e con marciapiedi di m. 1,20 su ambo i lati, con raccordi pedonali e di servizio, è stata progettata ad uso interno del lotto (il lotto è prospiciente ad una strada di piano già realizzata e confina con una strada di lottizzazione già convenzionata), in modo che vi sia la possibilità di realizzare

l'accesso alle rimesse e per facilitare sia lo smaltimento delle acque meteoriche, sia la predisposizione degli impianti tecnologici. Questi, assecondando la naturale pendenza del terreno, e le strade di interne di lottizzazione ed i raccordi pedonali e di servizio, andranno a collegarsi alle reti comunali esistenti.

In relazione al secondo parametro, si è ritenuto che la soluzione più idonea fosse quella di creare degli spazi facilmente fruibili dalla comunità, tenendo conto delle esiguità delle cessioni.

Dette zone di intervento sono state posizionate, nell'ambito della lottizzazione, tenendo conto della composizione orografica del terreno, della preesistenza edificata limitrofa, delle infrastrutture esistenti in loco, della posizione e natura del terreno in oggetto, iscritto in un tessuto urbano che in questi anni è interessato da un notevole sviluppo edilizio.

Considerando ciò, la parte di terreno, che dall'alto della collina che declina dolcemente verso valle, è stata destinata agli insediamenti residenziali da edificarsi in diverse forme e dimensione; nel terreno pianeggiante fronte strada esistente sono stati posizionati gli standard urbanistici, a tutto vantaggio dell'Amministrazione che può disporre di una unica area in cui concentrare quelle strutture di interesse socioculturali pubbliche, in un rione in fase di espansione ed attualmente privo di infrastrutture di tale genere.

Come tipologia edilizia si è adottata quella espressa nella tavola n° 8, con l'intento di dare una qualificazione paesaggistica di tipo mediterraneo all'area, senza peraltro porre vincoli assoluti per i dettagli realizzativi ed architettonici, lasciando ai progettisti incaricati la loro definizione.

In generale tale tipologia prevede fabbricato su più livelli, con un numero massimo di due piani fuori terra più un eventuale piano interrato o seminterrato, con vincolo di destinazione d'uso a garage, cantina e/o magazzini, come previsto dall'attuale P.d.F.

L'altezza massima degli edifici è quella prevista dal vigente P.d.F., con possibilità di effettuare arretramenti sui vari fronti ove necessario.

La sagoma degli edifici risulterà compresa nelle macchie edificatorie indicate nella Planivolumetrica, con obbligo di allineamento sui fili fissi, ed il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto.

La distanza minima degli edifici dalla strada è quella indicata nella tavola e non potrà in ogni caso essere inferiore a mt.5,00.

La prevista copertura a tetto potrà essere realizzata anche a terrazzo, qualora ciò sia possibile senza alterare l'uniformità del singolo intervento e l'unitarietà del risultato globale.

Tutte le aree inedificate dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con alberi a alto fusto in proporzione 1/25 mq. di superficie libera, ed è fatto obbligo di indicare nel progetto esecutivo la sistemazione di esse.

Tutte le costruzioni e le opere necessarie per la realizzazione delle stesse dovranno essere eseguite a regola d'arte.

Sarà posta particolare attenzione nell'esecuzione delle rifiniture esterne, che, essendo visibili, risultano di importanza determinante per l'aspetto dei singoli edifici e per il risultato complessivo finale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione riguardano:

-) Strade di lottizzazione per l'accesso ai singoli lotti. Per ciò che concerne il tratto iniziale (ricadente in zona urbanistica B) della strada privata che dalla via Londra collega i lotti E ed F sarà incluso nello schema di convenzione della lottizzazione in oggetto;
-) Rete Fognaria;
-) Rete Idrica;
-) Rete Elettrica, Telefonica, Gas.

Per quanto riguarda le misure e le opere da realizzare, si rimanda alla descrizione delle tavole progettuali e del computo metrico estimativo.

Castelsardo Novembre 2011

Il Tecnico

Ing. Giampiero Borrielli