

# COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

## REGIONE "SANTU NICOLAU"

### PIANO ATTUATIVO

#### QUADRO NORMATIVO QN10/3 SUBZONA 1

## **B** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPONENTE:

PROGETTAZIONE:

ING. GIUSEPPE FAGGIOLI  
ING. GUIDO FAGGIOLI



**studio professionisti associati srl**

piazza garibaldi 4  
i - 09127 cagliari

+39 (0)70 655732 1&f

studio@spacagliari.it  
spacagliari@pec.it  
www.spacagliari.it

DATA: MAGGIO 2018

**COMUNE DI CAGLIARI**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN REGIONE SANTU NUCOLAU**

**NORME TECNICHE**

**1. PARAMETRI URBANISTICI**

<b>Standard Urbanistici</b>					
superfici catastali interessate			48 990,36	mq,	
Superfici subzona RB					
superfici effettive a disposizione SC			48 898,00	mq,	
Limite superficie libera	63%		30 805,74	mq,	
<b>Subzona C</b>					
- urbanizzabili	37%	di SC	18 092,26	mq,	
- verde privato	10%	di SC	4 889,80	mq,	
			sommano	22 982,06	mq,
Subzona GS/IC	53%	di SC	25 915,94	mq,	
			sommano	48 898,00	mq,
edificabilità	0,70	x	48 898,00	=	34 228,60 mc.
edificabilità Subzona C	100%	di	34 228,60	=	34 228,60 mc.
Edilizia agevolata 30%	30%	di	34 228,60	=	10 268,58 mc.
					44 497,18 mc.
<b>RIPARTO VOLUMI</b>					
- residenziale in zona C	0,70	x	34 228,60	=	23 960,02 mc.
Di cui:					
- edilizia residenziale privata (tip. a schiera)	0,34	x	23 960,02	=	8 146,41 mc.
- edilizia residenziale privata (tip. a torre*)	0,66	x	23 960,02	=	15 813,61 mc.
					23 960,02 mc.
* Superficie suscettibile di essere utilizzata nel libero mercato o attraverso la procedura tipica dell'Housing Sociale					
- edilizia agevolata in zona GS	0,70	x	10 268,58	=	7 188,01 mc.
			SOMMANO		31 148,03 mc.
- S.C.R	0,20	x	44 497,18	=	8 899,44 mc.
Di cui:					
- Edilizia privata	0,77		6 845,72		
- Edilizia agevolata	0,23		2 053,72		
- cessioni	0,10	x	44 497,18	=	4 449,72 mc.
Di cui:					
- Edilizia privata	0,77		3 422,86		
- Edilizia agevolata	0,23		1 026,86		

				TOTALE	44 497,18 mc.
<b>- abitanti insediabili</b>	44	:	100,00	=	444,97
Di cui:					
- Edilizia privata	0,77		342,29		
- Edilizia agevolata	0,23		102,69		
<b>- cessioni</b>	7,00	x	444,97	=	3 114,80 mq.
	18,00	x	444,97	=	8 009,49 mq.
			Sommano		11 124,30
Di cui:					
- Edilizia privata	0,77		8 557,15		
- Edilizia agevolata	0,23		2 567,15		

<b>Zona C - Cessioni</b>					R.A.S.* (mq.)	PUC** (mq.)	Progetto (mq.)
S1	4,50	x	444,97	=	2 002,37	0,00	2 002,37
S2	2,00	x	444,97	=	889,94	0,00	889,94
S3	15,50	x	444,97	=	4 004,75	2 892,32	6 941,70
S4	3,00	x	444,97	=	1 112,43	222,49	1 556,53
25,00					8 009,49	3 114,80	11 390,55
Cessioni richieste					<b>11 124,30</b>		
Cessioni in progetto					<b>11 390,55</b>		
Verde fascia					0,00	0,00	0,00
Sommano					8 009,49	3 114,80	11 390,55
<b>Parcheggi</b>					<b>Verde fascia</b>		
P1 (mq)	465,00				V1 (mq)	0,00	
P2 (mq)	1 091,53				V2 (mq)	0,00	
Sommano mq	1 556,53				V3 (mq)	0,00	
					V4 (mq)	0,00	
					V5 (mq)	0,00	
					V6 (mq)	0,00	
					V7 (mq)	0,00	
					Sommano mq	0,00	
					(*) Standard Regionali 18 mq. / abitante		
					(**) Standard Comunali 7 mq. / abitante		

<b>Sunto lotti Edificatori</b>			
Lotto edificatorio A - Edilizia Libera			
- volume residenziale	5784,63	=	5 784,63 mc.
- S.C.R		=	0,00 mc.
		SOMMANO LOTTO A	5 784,63 mc.
Lotto edificatorio B - Edilizia Libera			
- volume residenziale	0,00	=	0,00 mc.
- S.C.R	0,00	=	0,00 mc.
		SOMMANO LOTTO B	0,00 mc.
Lotto edificatorio C - Edilizia libera			
- volume residenziale	18 175,39	=	18 175,39 mc.
- S.C.R	6 845,72	=	6 845,72 mc.
		SOMMANO LOTTO C	25 021,11 mc.
Lotto edificatorio D (Edilizia agevolata)			
- volume residenziale	7 188,01	=	7 188,01 mc.
- S.C.R	2 053,72	=	2 053,72 mc.
		SOMMANO LOTTO D	9 241,72 mc.
Cessioni			
Volume in cessione	4 449,72		4 449,72 mc.
		VOLUME COMPLESSIVO	44 497,18 mc.

## 2. TIPOLOGIE EDILIZIE

### Comparto A

Il comparto A prevede la realizzazione di fabbricati plurifamiliari a schiera aventi:

1. di altezza massima di ml. 7.00;
2. autorimessa interrata o seminterrata;
3. indice fondiario <5 mc/mq;
4. distanze dai fabbricati e dai confini  $\geq 5$  ml;
5. edificazione in continuit  sul confine;
6. distanza superfici finestrate  $\geq 10$  ml.

### Comparto B

Il comparto B non prevede l'edificazione di volumetria ma la realizzazione di parcheggi integrato con il verde urbano.

### **Comparto D**

Il comparto D prevede la realizzazione di fabbricati residenziali a torre e servizi connessi alle residenze aventi:

1. di altezza massima di ml.  $\leq 17.00$  ml;
2. autorimessa interrata o seminterrata;
3. indice fondiario  $<5$  mc/mq;
4. distanze dai fabbricati e dai confini  $\geq 5$  ml;
5. edificazione in continuità sul confine;
6. distanza superfici finestrate  $\geq 10$  ml.

### **Comparto C**

Il comparto C prevede la realizzazione di due fabbricati residenziali a torre uniti al piano terra ove ubicati i servizi connessi alle residenze di pertinenza; immessi suo mercato in regime di edilizia agevolata come definita dalla normativa regionale vigente (DETERMINAZIONE N. 21532/629 DEL 01.06.2017) ed integrati nel verde urbano aventi:

1. di altezza massima di ml.  $\leq 17.00$  ml;
2. autorimessa interrata o seminterrata;
3. indice fondiario  $<5$  mc/mq;
4. distanze dai fabbricati e dai confini  $\geq 5$  ml;
5. edificazione in continuità sul confine;
6. distanza superfici finestrate  $\geq 10$  ml.

I lotti edificatori avranno la sistemazione degli spazi liberi dal sedime dei fabbricati con sistemazione e verde o pedonale. Sarà esclusa la circolazione veicolare fuori dalle corsie di accesso ai locali interrati destinati ad autorimessa.

Per quanto non espressamente disciplinato si attua quanto già normato in sede di Regolamento Edilizio in vigore e quanto previsto dalla normativa vigente.

### **3. DEFINIZIONE DELLA QUALITA' DELL'INTERVENTO**

- **VIAVILITA'**

La viabilità interna avrà sezione di ml 10,00 di cui ml 3,00 suddiviso in due corsie uguali per la viabilità pedonale e ml 7,00 con 2% di pendenza trasversale per la viabilità veicolare. La pavimentazione deve essere costituita da sottofondo in tout-venant rullato con spessore cm 30,00, strato di collegamento in sabbia e rivestimento in autobloccanti per la viabilità pedonale; tout-venant rullato dello spessore minimo di cm 30,00, binder con spessore di cm 7,00 e tapettino d'usura dello spessore di cm 3,00.

I bordi della carreggiata devono essere ultimati con cunetta alla francese in c.i.s., mentre inviti opportuni devono essere predisposti in corrispondenza delle strisce pedonali e dei passi carrabili degli insediamenti edilizi.

Stessa pavimentazione deve essere utilizzata per le aree di sosta e per tutte le aree di transito veicolare.

- **RETE SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE**

La rete deve prevedere pozzetti con chiusini in ghisa, raccordi con tubazioni in p.v.c. alla condotta principale anch'essa da realizzare in p.v.c. con sezioni nette variabili secondo quanto risulterà dai calcoli del progetto esecutivo. Dovranno essere predisposti opportuni pozzetti di incrocio, ispezione e deviazione. Il recapito finale è assicurato dallo stesso rio fangario, in sede di progetto esecutivo e in funzione della normativa vigente sarà verificata la compatibilità ambientale delle acque e qualora necessario deve essere predisposta una unità di trattamento delle stesse.

- **RETE SMALTIMENTO ACQUE NERE**

La condotta sarà realizzata in gres ceramico e dotata di tutti gli opportuni pozzetti di intercettazione, incrocio e cacciata.

- **RETE IDRICA**

Le linee devono essere realizzate in ghisa sferoidale a diametri variabili secondo quanto determinato in sede di progetto esecutivo. Lungo la linea saranno predisposti pozzetti ispezionabili con opportune saracinesche in ghisa del tipo a corpo ovale nonché eventuali giunti di incrocio per l'allaccio ai gruppi di misura delle varie utenze.

- **RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

La rete deve prevedere quadro di cabina, pali di illuminazione e armatura di illuminazione con lampade a risparmio energetico, inoltre deve essere predisposta una centralina di comando per la regolazione del flusso illuminante durante le ore notturne. Si deve prevedere una armatura ogni ml 25,00 sul lato strada destinato a verde e montata esternamente alla viabilità pedonale.

- **CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI**

Nei fabbricati saranno previsti in sede di progettazione:

- impianto fotovoltaico e solare termico integrato in copertura a falde inclinate per il residenziale e integrato o semintegrato nel solaio piano per la subzona G;
- realizzazione di impianto di recupero delle acque meteoriche costituito da serbatoi interrati, filtri, condotte, sistema by-pass di troppo pieno e sistema prima pioggia secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dalle norme DIN 1989, DIN 1986 e DIN 1988;
- finiture ad intonaco e parzialmente con rivestimento in pietra, tinteggiature con tonalità di colore pastello chiaro. Qualora le soluzioni architettoniche siano diverse per ciascuno dei fabbricati lo studio di ognuno dei corpi fabbrica deve essere esteso all'intero comparto edificatorio con il quale deve essere armonizzato.

Il progettista