

ELABORATO ESAMINATO  
N. COMMISSIONE EDILIZIA  
NELLA SEDUTA  
DEL 26.11.10

*gn*

ALLEGATO 1. 2 PROPOSTA DELIBERA C.C.  
PROV. N. 42/1R/DE DEL 11 FEB. 2011

09 SET. 2010  
Prot. 19.8655

*Amiglu*

*chiara Sott*

*Alf*

ANTONIO GARAU architetto

VIA CAPRERA, 29 - CAGLIARI - TEL. 070/670 691

Comune di CAGLIARI		DISEGNO N. <b>B</b> 165/100
COMMITTENTE  COSTRUZIONI CADEDU s.r.l. più	OGGETTO PIANO ATTUATIVO IN DUE STRALCI FUNZIONALI RELATIVO ALL'AREA SITA IN IN CAGLIARI - VIA MARONGIU/VIA PIERO DELLA FRANCESCA ZONA "C" - SOTTOZONA "IC" QN5 BINGIA MATTA - S. MICHELE UNITA' CARTOGRAFICA 4  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	SOSTITUISCE IL N.
		SCALA
COLLABORATORI	DATA AGOSTO 2010	CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON DIVIETO DI DIVULGARLO SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE.

*gn*



## **NORME DI ATTUAZIONE**

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano parte dallo studio unitario del comparto che fa riferimento alla zona "C" – sottozona "Ic" – QN5 nell'unità cartografica 4, comparto di mq. 66.000,00 all'interno del quale alcuni proprietari non intendono aderire alla proposta del Piano Attuativo.

Ciò comporta la predisposizione di uno studio del Piano Attuativo per stralci funzionali.

Nel caso specifico il Piano Attuativo prevede due stralci funzionali:

**STRALCIO 1** – Fa riferimento alle proprietà che aderiscono allo studio del Piano Attuativo.

**STRALCIO 2** – Fa riferimento alle proprietà che non aderiscono allo studio del Piano Attuativo.

Ogni **STRALCIO** contiene le **unità minime di intervento** per le varie zone edificabili secondo il seguente schema:

### **STRALCIO 1**

#### **Residenza**

divisa nei seguenti lotti:

**Lotto R1 – ST1      Cadeddu Costruzioni s.r.l.**  
**Lotto R2 – ST1      ESTEL di Murru Salvatore & C.S.A.S.**  
**Lotto R3 – ST1      Piu Anna Carla**

#### **Servizi Connessi**

divisi nei seguenti lotti:

**Lotto SC1 – ST1    Cadeddu Costruzioni s.r.l.**  
**Lotto SC2 – ST1    ESTEL di Murru Salvatore & C.S.A.S.**  
**Lotto SC3 – ST1    Piu Anna Carla**

### **Edilizia Agevolata e Volumetrie in GS/IC**

divise nelle seguenti superfici di pertinenza dei fabbricati:

**GS1-ST1    Cadeddu Costruzioni s.r.l.**  
**GS2-ST1    Cadeddu Costruzioni s.r.l.**  
**GS3-ST1    ESTEL di Murru Salvatore & C.S.A.S.**  
**GS4-ST1    Piu Anna Carla**



## **STRALCIO 2**

### **Residenza e Servizi Connessi**

divisa nei seguenti lotti:

**Lotto R1 – ST2**    **Musa**  
                         **Ambu**  
                         **Porcu/Corpino**  
                         **Mazzuzzi**

**Lotto R2 – ST2**    **Cadeddu Costruzioni s.r.l.**  
                         **ESTEL di Murru Salvatore & C.S.A.S.**  
                         **Piu Anna Carla**

### **Edilizia Agevolata e Volumetrie in GS/IC**

divise nelle seguenti superfici di pertinenza dei fabbricati:

**GS1-ST2**    **Musa**  
                         **Ambu**  
                         **Porcu/Corpino**  
                         **Mazzuzzi**

**GS2-ST2**    **Cadeddu Costruzioni s.r.l.**  
                         **ESTEL di Murru Salvatore & C.S.A.S.**  
                         **Piu Anna Carla**

## **- DEFINIZIONE DEGLI STRALCI**

### **AREE COMPRESSE NELL'UNITA' CARTOGRAFICA 4 CHE PARTECIPANO ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO – STRALCIO 1**

Zona "C" – Sottozona "IC"

QN5 Bingia Matta – S. Michele – Unità Cartografica 4

Dati urbanistici e edilizi relativi al Piano Attuativo – Stralcio 1:

Superficie D'Intervento	mq	52.780,00
Superficie Catastale	mq	52.780,00
Superficie Territoriale St	mq	52.780,00

La Superficie Territoriale St è così suddivisa:





SUPERFICIE ZONA "C" (61,15% DELLA SC)*	mq	32.275,51
SUPERFICIE ZONA GS/IC(38,85%DELLA SC)*	mq	20.504,49

\* le percentuali previste dal P.U.C. sono state modificate in ragione dell'incremento delle volumetrie residenziali per l'Edilizia Agevolata e proporzionale incremento della zona "C"

Volumetria Consentita 0,7 mc/mq (Zona C)	mc	36.946,00
--	----	-----------

Così suddivisi:

10% Volumi Pubblici	mc	3.694,60
90% Volumi Privati	mc	33.251,40
così ripartiti:		

<b><u>70% Residenza</u></b>	<b>mc</b>	<b>25.862,20</b>
-----------------------------	-----------	------------------

divisi nei seguenti lotti:

Lotto R1 – ST1	mq	5.576,04	mc	19.396,65	If	= 3,48<5,00
Lotto R2 – ST1	mq	1.144,53	mc	3.879,33	If	= 3,39<5,00
Lotto R3 – ST1	mq	780,00	mc	2.586,22	If	= 3,31<5,00
Tot.	mq	7.500,77	Tot. mc	25.862,20		

- Lotti Edificabili Residenziali Privati pari a complessivi mq 7.500,77

con le seguenti prescrizioni:

- Indice Massimo di Fabbricabilità Territoriale: 0,70 mc/mq
- Indice Massimo di Fabbricabilità Fondiario: 5 mc/mq
- Volumetria Residenziale Massima Realizzabile: mc 25.862,20
- Altezza Massima Fabbricati: ml 17,00 + Piano Terra a Pilotis
- Gli edifici devono distare dai confini del lotto prospicienti la strada non meno di ml 4,00.
- Gli edifici devono distare dagli altri confini del lotto non meno di ml 6,00.
- La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.



- Sono vietate le costruzioni all'interno dei cortili e nelle aree di distacco dei fabbricati, a qualunque uso destinate, ad eccezione dei locali completamente interrati ad uso autorimessa e serbatoi.

- Le aree del lotto non edificate e non destinate al parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino.

-Superficie destinata a Parcheggio Privato 1 mq/10 mc:  
mc 25.862,20/10 = mq 2.586,22 (art. 41 sexies, L. 24/3/89 n° 22)  
localizzata nei livelli interrati, nel piano pilotis e nelle parti non edificate del lotto non sistemate a verde.

**20% Servizi Connessi**

**mc 7.389,20**

divisi nei seguenti lotti:

Lotto SC1 – ST1	mq	1.653,06	mc	5.541,90	If	= 3,35<5,00
Lotto SC2 – ST1	mq	331,09	mc	1.108,38	If	= 3,35<5,00
Lotto SC3 – ST1	mq	220,49	mc	738,92	If	= 3,35<5,00
Tot.	Mq	2.204,64	Tot.	mc	7.389,20	

-Lotti Edificabili per servizi connessi privati pari a complessivi  
mq 2.204,64 con le seguenti prescrizioni:

-Indice Massimo di Fabbricabilità Territoriale: 0,70 mc/mq

-Indice Massimo di Fabbricabilità Fondiario: 5 mc/mq

-Volumetria per Servizi Connessi max realizzabile: mc 7.389,20

-Altezza Massima Fabbricati: ml 9,00

-Gli edifici possono essere realizzati a filo strada o in arretramento nella misura necessaria per realizzare percorsi e camminamenti.

-Superficie destinata a Parcheggio Privato 1 mq/10 mc:  
mc 7.389,20/10 = mq 738,92 (art. 41 sexies, L. 24/3/89 n° 22)  
localizzata nel parcheggio esterno antistante il fabbricato e nel livello interrato dello stesso fabbricato.

La superficie destinata a parcheggio per le parti del fabbricato destinate ad attività commerciali verrà calcolata secondo la normativa vigente in ragione della superficie commerciale inserita nel fabbricato.





### Volumetria Edilizia Agevolata

(0,30 x vol. consentito) (0,30 x 36.946,00)

mc 11.083,80

### Interventi e Volumetrie in GS/IC

Superficie Coperta Zona GS/IC	(15% di mq 20.504,49)	mq	3.075,67
Superficie Calpestio Zona GS/IC	(30% di mq 20.504,49)	mq	6.151,34

La volumetria per l'edilizia agevolata e gli interventi e le volumetrie previste nella zona GS/IC sono localizzati nelle superfici di seguito indicate che rappresentano il perimetro entro il quale vanno definiti i fabbricati:

SUPERFICIE DI PERTINENZA			VOLUME ED. AGEVOLATA		SUP. MAX COPERTA GS		SUP. CALPE- STABILE GS	
GS1-ST1	mq	2.542,00	mc	6.257,42	mq	1.729,21	mq	3.458,42
GS2-ST1	mq	835,00	mc	2.055,43	mq	577,54	mq	1.155,08
GS3-ST1	mq	676,00	mc	1.662,57	mq	461,35	mq	922,70
GS4-ST1	mq	451,00	mc	1.108,38	mq	307,57	mq	615,14
<b>Tot.</b>			<b>mc</b>	<b>11.083,80</b>	<b>mq</b>	<b>3.075,67</b>	<b>mq</b>	<b>6.151,34</b>

-Altezza Massima Fabbricati:

ml 17,00

-Gli edifici possono essere realizzati a filo strada o in arretramento nella misura necessaria per realizzare percorsi e camminamenti.

-La superficie destinata a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10 mc sarà valutata in funzione della consistenza volumetrica finale dei fabbricati ed eventualmente integrata in funzione della loro destinazione d'uso e localizzata nel parcheggio esterno antistante i fabbricati e nel livello interrato degli stessi fabbricati.

Nelle aree di "verde privato attrezzato ad uso pubblico" comprese nella Zona Gs/Ic possono essere realizzate attrezzature ed impianti sportivi che garantiscano un adeguato inserimento nel contesto sistemato a verde.

### Superfici opere urbanizzazione primaria

La superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria sono così distinte:

**superficie per strade mq. 9.538,33**

**superficie per parcheggi mq. 7.426,00**

**superficie per verde pubblico mq. 5.046,00**

Le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazioni primarie sono specificate nelle allegate tavole n°6 e n°7 del progetto del Piano Attuativo allegato.



### **Cessioni Standard Zona "C" (25 mq/ab.)**

Abitanti Insediabili (100 mc/ab.) =

(mc 36.946,00 + mc 11.083,80) : 100 = 480 abitanti

cessioni standard zona "C" (25 mq/ab.) =

480 abitanti x mq 25 =

mq 12.000,00

cessioni standard zona "C" previste in progetto

mq 13.031,77

### **Materiali di finitura dei fabbricati**

Facciate e rivestimenti.

Uno degli elementi caratteristici del progetto è la compresenza di molteplici materiali di rivestimento. Una delle finiture utilizzate è l'intonaco colorato con pitture a base di resina silossanica e copolimeri acrilici a granulometria fine con colori che vanno dal bianco alla gamma cromatica delle terre. Altri elementi di finitura delle facciate sono i pannelli in legno trattato per esterni a parete ventilata, pannelli in lastre di pietra tipo Trani o simili a parete ventilata, schermature solari con frangisole in lamiera di alluminio pressopiegata o in alternativa in listelli di legno, parapetti in profilati di ferro, acciaio e cristallo, fioriere in muratura rivestite con materiali della facciata.

Recinzioni.

Le recinzioni su strada in muratura piena avranno un'altezza massima di ml 1,00; le parti a giorno un'altezza massima di ml 1,50. Le parti a giorno potranno essere realizzate in profilati di ferro, acciaio e cristallo.

I materiali e i particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione sono specificati nelle allegate tavole n°6 e n°7 del progetto del Piano Attuativo allegato e saranno integrati dal "Progetto Esecutivo del Verde" relativo al Parco Urbano.

### **AREE COMPRESSE NELL'UNITA' CARTOGRAFICA 4 CHE PARTECIPANO ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO – STRALCIO 2**

Zona "C" – Sottozona "IC"

QN5 Bingia Matta – S. Michele – Unità Cartografica 4

Dati urbanistici e edilizi relativi al Piano Attuativo – Stralcio 2:





Superficie D'Intervento	mq	13.220,00
Superficie Catastale	mq	13.200,00
Superficie Territoriale St	mq	13.220,00

La Superficie Territoriale St è così suddivisa:

SUPERFICIE ZONA "C" (61,15% DELLA SC)*	mq.	8.084,00
SUPERFICIE ZONA GS/IC(38,85%DELLA SC)*	mq.	5.136,00

\* le percentuali previste dal P.U.C. sono state modificate in ragione dell'incremento delle volumetrie residenziali per l'Edilizia Agevolata e proporzionale incremento della zona "C"

Volumetria Consentita 0,7 mc/mq (Zona C)	mc	9.254,00
--	----	----------

Così suddivisi:

10% Volumi Pubblici	mc	925,40
90% Volumi Privati	mc	8.328,60

così ripartiti:

<u>70% Residenza</u>	<b>mc</b>	<b>6.477,80</b>
<u>20% Servizi Connessi</u>	<b>mc</b>	<b>1.850,80</b>

divisi nei seguenti lotti:

**\*Lotto R1 – ST2** mq 1.571,00 mc 2.559,06 (mc 1.990,38 residenziali  
+  
mc 568,68 servizi connessi)

**\*\*Lotto R2 – ST2** mq 1.216,00 mc 5.769,54 (mc 4.487,42 residenziali  
+  
mc 1.282,12 servizi connessi)

Tot. mq 2.787,00 mc 8.328,60

-Lotti Edificabili Residenziali Privati e per Servizi Connessi pari a complessivi  
mq 2.787,00 con le seguenti prescrizioni:

-Indice Massimo di Fabbricabilità Territoriale: 0,70 mc/mq

-Indice Massimo di Fabbricabilità Fondiario: 5 mc/mq



*GS1-ST2 mq	2.047,00	mc	853,02	mq	236,74	mq	473,48
**GS2-ST2 mq	783,00	mc	1.923,18	mq	533,66	mq	1.067,32
	Tot.	mc	2.776,20	mq	770,40	mq	1.540,80

\*Lotto che fa riferimento alle proprietà: Musa-Ambu-Porcu/Corpino-Mazzuzzi

\*\*Lotto che fa riferimento alle proprietà: Cadeddu Costruzioni s.r.l.-  
Estel di Murru Salvatore & C.S.A.S.-  
Piu Anna Carla

-Altezza Massima Fabbricati: ml 17,00

-Gli edifici possono essere realizzati a filo strada o in arretramento nella misura necessaria per realizzare percorsi e camminamenti.

-La superficie destinata a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10 mc sarà valutata in funzione della consistenza volumetrica finale dei fabbricati ed eventualmente integrata in funzione della loro destinazione d'uso e localizzata nel parcheggio esterno antistante i fabbricati e nel livello interrato degli stessi fabbricati.

Nelle aree di "verde privato attrezzato ad uso pubblico" comprese nella Zona Gs/Ic possono essere realizzate attrezzature ed impianti sportivi che garantiscano un adeguato inserimento nel contesto sistemato a verde.

### **Superfici opere urbanizzazione primaria**

La superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria è così distinta:

**superficie per verde pubblico mq. 3.000,00**

Le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazioni primarie sono specificate nelle allegate tavole n°6 e n°7 del progetto del Piano Attuativo allegato.

### **Cessioni Standard Zona "C" (25 mq/ab.)**

Abitanti Insediabili (100 mc/ab.) =

(mc 9.254,00 + mc 2.776,20) : 100 = 120 abitanti

cessioni standard zona "C" (25 mq/ab.) =

120 abitanti x mq 25 =

cessioni standard zona "C" previste in progetto

mq 3.000,00

mq 3.000,00



## **Materiali di finitura dei fabbricati**

Facciate e rivestimenti.

Uno degli elementi caratteristici del progetto è la compresenza di molteplici materiali di rivestimento. Una delle finiture utilizzate è l'intonaco colorato con pitture a base di resina silossanica e copolimeri acrilici a granulometria fine con colori che vanno dal bianco alla gamma cromatica delle terre. Altri elementi di finitura delle facciate sono i pannelli in legno trattato per esterni a parete ventilata, pannelli in lastre di pietra tipo Trani o simili a parete ventilata, schermature solari con frangisole in lamiera di alluminio pressopiegata o in alternativa in listelli di legno, parapetti in profilati di ferro, acciaio e cristallo, fioriere in muratura rivestite con materiali della facciata.

Recinzioni.

Le recinzioni su strada in muratura piena avranno un'altezza massima di ml 1,00; le parti a giorno un'altezza massima di ml 1,50. Le parti a giorno potranno essere realizzate in profilati di ferro, acciaio e cristallo.

I materiali e i particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione sono specificati nelle allegate tavole n°6 e n°7 del progetto del Piano Attuativo allegato e saranno integrati dal "Progetto Esecutivo del Verde" relativo al Parco Urbano.







COMUNE DI CAGLIARI  
Servizio Affari Generali e Decentrato  
Ufficio Messaggi Notificatori

Il presente atto Decreto B  
composto di n° 11 fogli è stato depositato presso  
l'ufficio Messaggi Notificatori dal 24/05/11 al 23/07/11  
Dal 24/05/11 al 23/07/11 sono pervenute  
n° 01 UNA osservazioni/opposizioni.  
Cagliari, 08/05/11

IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE  
(Dott.ssa Manuela Atzeni)

che il R. Soc. della Generali di via  
Crispi e de Cio.  
e di osservazione  
che il Servizio Pubblico  
del Territorio

Il R. Soc. della Generali  
Crispi e de Cio.