

Studio di Architettura e Ingegneria
Arch. Bernardo Callai - Ing. Antonino Callai

Via Botticelli 10 - 09047 Selargius (CA)

tel. 070/2335651

e-mail: bernardo.callai@gmail.com - a.callai@tin.it

www.archingcallai.com

Tavola

1

Scala

COMUNE DI SELARGIUS (CA)

Oggetto:

Intervento all'interno del Programma Integrato per il Riordino Urbano sul lotto L11 dell'Unità d'Intervento 5.2. del P.R.U. "Su Planu" in variante al P.R.U.

Elaborati

Relazione tecnica

Data

01/03/2018

Progettisti

Arch. Bernardo Callai

Ing. Antonino Callai

Committente

M.I.A.B. Costruzioni srl

M.I.A.B. Costruzioni srl
VIA SAN NICOLO' 62
09047 – SELARGIUS (CA)

COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari

Oggetto: Intervento all'interno del Programma Integrato per il Riordino Urbano sul lotto L11 dell'Unità d'Intervento 5.2 del P.R.U. "Su Planu" in variante al P.R.U.

RELAZIONE TECNICA

La M.I.A.B. Costruzioni srl è proprietaria di terreni in Comune di Selargius, località Su Planu, distinti nel N.C.T. al foglio 42 mapp.li 206, 427, 199, 588 .

Sul mappale 206 insistono fabbricati una volta destinati ad attività artigianali ed ora in completo stato di fatiscenza. Tali aree ricadono urbanisticamente nel P.R.U. Su Planu e specificamente nell'unità d'intervento 5.2, lotto L 11. Allo stato attuale nel mappale 206 è prevista la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale aventi altezza fuori terra pari a 12 m. Essi hanno destinazione residenziale ed inclusi i servizi connessi alla residenza. Allo stato attuale il lotto risulta privo di una parte di superficie lungo il confine con la proprietà Piroddi, che sarà acquisita al momento della stipula della convenzione da parte della società Pi.O.Pi. Tale fascia di terreno è catastalmente di proprietà della M.I.A.B.

Lungo il confine ovest del lotto di terreno, la M.I.A.B. ha inglobato una parte di terreno catastalmente non di sua proprietà ma posseduta da almeno 40 anni dai vecchi proprietari sig.ri Francesco Abis e Uda Costantino e successivamente dalla M.I.A.B.

Proposta progettuale.

Il progetto prevede una rimodulazione della tipologia edilizia rispetto alle precedenti proposte nello studio del P.R.U. 5.2 Su Planu. Al fine di riqualificare al meglio l'area di proprietà della MIAB Costruzioni nello spirito delle caratteristiche del bando regionale in oggetto, è prevista la demolizione dei fabbricati fatiscenti esistenti in alcuni dei quali sono presenti coperture in amianto che verranno adeguatamente trattate e smaltite. (prescrizione art. 40 comma 3 paragrafo "e" L.R. 23 aprile 2015 n. 8) E' stata inoltre modificata la progettazione prevista nel P.R.U. prevedendo la realizzazione di 7 unità abitative della tipologia villetta a schiera con due livelli fuori terra e una palazzina su tre livelli fuori terra nella quale verranno realizzati 6 appartamenti di cui 3 bivani e 3 trivani. Le volumetrie previste per Servizi Connessi alla Residenza sono state convertite in Residenziali. Il nuovo progetto tiene maggiormente conto e meglio si integra nella situazione attuale al contorno del lotto. Le villette previste si sviluppano in profondità a partire dal confine del lotto con la via Simon Mossa integrandosi con le villette già edificate e confinanti con il lotto MIAB nel lato ovest che presentano delle irregolarità relative alle distanze minime dal confine dei lotti, attestando i fabbricati alla distanza minima di m. 5,00 sul lato est confinante il lotto L12. Tale distanza ,soddisfa la minima tra fabbricati considerato che l'altezza massima proposta nella tipologia edilizia del lotto L12 a cui fare riferimento è di m. 11.60 (altezza riferita al 4°solaio fuori terra). La palazzina invece sorgerà al confine nord del lotto, nel lato opposto alla via Simon Mossa, integrandosi con le palazzine esistenti nel lato nord – nord/est garantendo anche una migliore esposizione solare a tutte le unità abitative senza creare coni d'ombra che sarebbero penalizzanti per quanto riguarda caratteristiche di efficienza energetica.

Villette:

Le sette villette sono della tipologia a schiera di cui due capo-schiera, si sviluppano su due livelli fuori terra e sono composte al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno; al piano primo sono composte da una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole e un bagno. Le due unità capo schiera sono stati ricavati al piano primo pure due locali di sgombero. Le coperture saranno realizzate a falde inclinate per consentire l'alloggio degli impianti fotovoltaici e solari termici per l'acqua calda sanitaria. Ciascuna villetta avrà un passo carrabile nella porzione di giardino sul fronte e uno di pertinenza tra quelli ricavati negli spazi condominiali.

Palazzina

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra nei quali verranno realizzati due appartamenti per piano di cui un trivano e un bivano composti rispettivamente da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno e soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale. Gli appartamenti al piano terra avranno ciascuno una porzione di giardino privato nei quali sono ricavati i posti auto, mentre le unità abitative ai piani primo e secondo avranno rispettivamente tre balconi nei trivani e due balconi nei bivani. I parcheggi per le unità abitative ai piani primo e secondo avranno i parcheggi di pertinenza individuati negli spazi condominiali.

I nuovi edifici, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell' art. 40 commi 4 e 5 della L.R. 23 aprile 2015 n. 8 saranno:

- NZEB come definito dal D.Lgs 192/2005 e ss.mi ed integrazioni;
- Dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e reflue;
- Dotate di impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliari con almeno due livelli fuori terra;
- Realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50% del computo metrico estimativo.
- Tutti i percorsi carrabili e i parcheggi condominiali verranno realizzati con pavimentazione drenante al fine di consentire l'assorbimento nel terreno delle acque meteoriche.

Gli elaborati esecutivi e dettagliati delle caratteristiche sopra elencate verranno presentate insieme alla documentazione e agli elaborati progettuali necessari per il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

PARAMETRI URBANISTICI

P.R.U. "Su Planu" - U.I. 5.2 - LOTTO L.11

Capacità edificatoria del lotto:	mc. 3476,28
Credito volumetrico disponibile:	mc. 805,20
Credito volumetrico utilizzato:	mc. 339,26
Volume totale proposto:	mc. 3815,54
Superficie coperta complessiva	mq. 601,86
Superficie lotto	mq. 2181,70
Rapporto superficie coperta/superficie lotto:	27,50%
Adeguamento standard urbanistici:	mq. 90,00

Selargius 01/03/2018

I Progettisti

Arch. Bernardo Callai

Ing. Antonino Callai