

COMUNE di GALTELLI'

Provincia di Nuoro

OGGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELLA ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C1 (ex C4) SITA IN LOCALITA' "TANCA E GAIA" ED IN COMUNE DI 3° CLASSE

I COMMITTENTI

1 - FRONTEDDU MELCHIORRE _____	15 - MASTIO SALVATORE _____
1 - FRONTEDDU ANTONIO _____	16a - MURTAS MARIO _____
2 - PESSEI GESUINO _____	16b - MURTAS ALESSANDRO _____
3 - REORI GIOVANNI _____	17 - ROJCK FRANCESCO _____
3 - REORI TANUCCIO _____	18a - LORIGA GIAN FRANCO _____
4a - OGGIANU G. ANTONIO _____	18b - LORIGA EFISIO _____
4b - OGGIANU MANUELA _____	19a - SAGGIA BRUNO _____
5 - SECCHI ANDREA _____	19b - MASALA NINO _____
6 - MASTIO FRANCESCO ANGELO _____	20 - LADU FRANCESCO _____
7 - FLORE ANTONIO _____	21 - PESSEI ANTONIO _____
8 - MAMELI SALVATORE _____	22 - ROMANU GIUSEPPE _____
9a - MAMELI MAURO _____	23a - MASTIO BATTISTA _____
9b - MAMELI CATERINA _____	23b - FILINDEU ANTONIO _____
10 - SOLINAS GIUSEPPE _____	24 - FRONTEDDU G. ANTONIO _____
10 - ROJCK FRANCESCO _____	25 - PUGGIONI PIER GIUSEPPE _____
11 - GALLUS VINCENZO _____	26 - MONNE ANTONIO _____
11 - CHESSA MARIO _____	27a - MONNE PIERINA _____
12 - LADU MARIO _____	27b - MONNE DONATO _____
13 - FENU GIAN NICOLA _____	
14 - MASTIO SALVATORE _____	

FOGLIO CATASTALE

21

SCALA**DATA**

SETTEMBRE 2017

IL TECNICO

Geom. Solinas Franco

ALL.

A

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - Completamento delle opere di urbanizzazione della zona di espansione residenziale C1 (ex C4) sita in Regione "TANCA 'E GAIA" ed in un Comune di 3° Classe.

COMMITTENTI: Vari, citati nella presente relazione.

IL TECNICO: Geom. Franco Solinas nato a Galtelli il 09/09/1981 C.F. SLNFNC81P09D888H e ivi residente in via Mazzini al n° 10, Iscritto all'Albo dei Geometri di Nuoro al N° 1149.

1-PREMESSA

Il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione si riferisce al Piano di Lottizzazione distinto al Cataste Terreni al foglio 21 e nel P. U.C. come zona di espansione residenziale C1 "ex C4" Località "Tanca e Gaia" che aveva già ottenuto il parere di conformità allo strumento urbanistico da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 09/10/1984 e 22/04/1986, e il medesimo progetto venne approvato con D. C. C. n° 103 del 25/10/1984 e n° 50 del 08/07/1986 e con Decreto dell'Assessorato Enti Locali Finanza e Urbanistica n° 163/U del 24/02/1988.

I lottizzanti stipularono apposita convenzione con il Comune di Galtelli registrata all'Ufficio del Registro di Nuoro il 01/03/1991 al n° 385 Rep. 4 con validità decennale, pertanto la convenzione risulta scaduta.

Valutato lo stato di consistenza dei lavori di urbanizzazione, si chiede il completamento delle opere di urbanizzazione, mediante l'attuazione di singoli sub-comparti funzionali.

2-INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il piano di lottizzazione si inserisce nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Galtelli nella zona di espansione residenziale C1 "ex C4" per una superficie complessiva di Mq. 29157,00.

A seguito di rilievi topografici la superficie complessiva risulta di Mq. 29350,14, differenza data dalla tecnica di rilievo utilizzata e dall'elevata precisione dello strumento di misura utilizzato, pertanto si confermano le superficie della viabilità, delle cessioni e dei lotti, approvati con la lottizzazione citata.

Il piano di lottizzazione è distinto al Nuovo Catasto Terreni in Foglio 21, Mappali vari dovuti a precedenti frazionamenti.

L'intervento di cui trattasi ricade in un'area compresa nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), in aree perimetrata a rischio frana Hg1, Hg2 e Hg3, intervento non soggetto all'obbligo di predisposizione dello studio di compatibilità geologica/geotecnica in quanto ricade tra gli interventi di cui all'art. 31 comma 3 lettera a) e b).

L'intervento di cui trattasi, presenta un tratto di strada ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico, in quanto, all'interno dell'area di tutela condizionata per la presenza di beni paesaggistici e identitari del patrimonio storico-culturale del repertorio regionale.

Non è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica, in quanto l'intervento è esente ai sensi del D.P.R. n. 31/2017 Allegato A (di cui al punto A.10) " opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, quali marciapiedi, banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale;

Per l'intervento di cui trattasi, in riferimento all'art. 2 della Legge n° 64/1974, individuato all'interno del Centro abitato oggetto di interventi di consolidamento, non è prevista la necessità di acquisire il titolo abilitativo relativo al vincolo, in quanto trattasi di manutenzione ordinaria e di rifinitura e *completamento delle opere di urbanizzazione relativamente alla finitura dei marciapiedi e sistemazione manto stradale.*

3-INSERIMENTO URBANISTICO

Il comparto interessato dal piano di completamento delle opere di urbanizzazione ha forma abbastanza compatta ed è ubicato a SUD-OVEST dell'abitato, in regione denominata "TANCA "E GAIA". Confina a NORD con Via Matteotti, ad OVEST con una strada vicinale, a EST con Via Gramsci e con il centro abitato (zona "B") ed a SUD con la collina "S. Caterina", di cui la zona della lottizzazione ne è il piede. Il comparto oggetto di intervento è collegato agevolmente dalle viabilità esistenti, essendo confinante, come scritto sopra, da tre lati con strade esistenti, e per la maggior parte dei lotti è già edificato. Nello studio di lottizzazione approvato è evidente un errore progettuale riferito agli attuali lotti 27 a e 27 b per i quali non sono stati serviti gli accessi, pertanto con la presente si chiede anche la servitù di passaggio da inserire all'interno dell'area di cessione

4-STATO ATTUALE

Dal progetto approvato con Decreto dell'Assessorato Enti Locali Finanza e Urbanistica n° 163/U del 24/02/1988 e al rilievo attuale si evincono delle differenze dei limiti di comparto C1 dovute alla diversa metodologia di rilevazione plano-altimetrica, ma dall'elaborazione fatta questo non preclude la superficie delle aree di cessione, strade e dimensione dei lotti, infatti vengono confermati i parametri urbanistici.

Per quanto riguarda lo stato delle opere di urbanizzazione primaria, la situazione si presenta di avanzato degrado per quanto riguarda le strade, causa la scarsa manutenzione, con accumulo di depositi in prossimità delle caditoie per la raccolta delle acque bianche, profondi solchi e avvallamenti lungo la sede stradale tanto da compromettere la normale percorribilità in condizioni di sicurezza, marciapiedi in stato di degrado hanno ora una situazione critica che pregiudica la sicurezza dei pedoni. Parti laterali della sede stradale con presenza di vegetazione, detriti, depositi e fogliame impediscono il normale deflusso delle acque meteoriche. Sono già esistenti le infrastrutture primarie: rete idrica con tubazioni in ghisa sferoidale FI 60, rete fognaria con linea acque bianche in cemento FI 250 con griglie 0,45 x 0,85 e linea acque nere con condotte in gres ceramico porcellanato FI 200, rete elettrica privata e pubblica con disposizione unilaterale di corpi illuminanti con pali in acciaio laminato a caldo conico, zincati e verniciati, con lampade a tecnologia LED.

Le reti descritte sono già prese in carico dagli enti gestori, Abbanoa per quanto riguarda la rete idrica e fognaria acque nere, Enel per quanto riguarda la linea elettrica e il Comune di Galtelli per quanto riguarda l'impianto d'illuminazione Pubblica.

Gli spazi pubblici sono confermati come da progetto approvato:

-area d'interesse comune, verde pubblico e area d'istruzione: a SUD della lottizzazione e sono divisi in due zone;

- i parcheggi sono stati identificati in due zone(anche per il tipo di disposizione dei lotti e delle strade)in una delle quali è abbinato ad una delle due zone verdi;

Gli spazi pubblici sono facilmente accessibili e posizionati in modo tale da poter essere incrementati, in tempi successivi per un'eventuale aumento degli standard di zone limitrofe.

Le strade attraversano tutto il comparto in modo da collegare e disimpegnare agevolmente i lotti e gli spazi pubblici e si collegano con le strade Via Matteotti e Via Gramsci.

Gli spazi pubblici, ceduti al Comune secondo Convenzione, consentono una disponibilità di aree per la nuova comunità ove ubicare anche nuovi impianti tali da consentire un naturale e organico incremento del nuovo nucleo abitativo che può svilupparsi su caratteristiche costruttive tali da inserirsi armoniosamente con quanto già esistente nella attigua zona B.

5-OPERE DA COMPLETARE

Gli interventi previsti a completamento delle opere di urbanizzazione si riferiscono in:

- Realizzazione di una servitù di passaggio (se autorizzata) necessaria per l'accesso ai lotti 27a e 27b, mediante rimozione del primo strato vegetale, risagomatura del piano viabile mediante la stesura di materiale proveniente da cava tout-venant e stesura di manto in conglomerato bituminoso;

- Interventi di tenore manutentivo straordinario e consistono nel completamento della pavimentazione dei marciapiedi mediante la posa in opera di mattonelle in cemento colorate o cls stampato, nel ripristino di parti degli stessi mediante la sostituzione di cordonate in

calcestruzzo danneggiate, posa in opera di nuovo massetto in calcestruzzo e successiva piano di calpestio, tali da garantire la sicurezza e l'accessibilità alla normale circolazione dei pedoni. Altri interventi previsti sono la pulizia e regolarizzazione del piano viabile mediante la posa in opera di una ricarica di Binder bituminoso valutato per un spessore medio di 3 cm, sovrastante tappetino di usura di 3 cm, posa in quota dei pozzetti e la manutenzione e pulizia delle griglie e dei canali di raccolta acque bianche.

6-DATI TECNICI

Saranno illustrati nelle tabelle, tutti i dati tecnici, le indicazioni planivolumetriche, nonché la verifica di tutti gli standard costruttivi e quelli che potranno essere gli oneri di urbanizzazione:

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI LOTTIZZAZIONE APPROVATA NEL 1988

POS	DESTINAZIONE SUPERFICIE	MQ.	%	MQ./ABITANTE
TOTALE SUPERFICIE LOTTIZZAZIONE		29157,00		
1	SUPERFICI FONDARIE	21526,61	73,83	12,06
2	CESSIONI (S1+S2+S3+S4)	3516,33	12,06	
3	VIABILITA' PRIMARIA	4114,05	14,11	
4	ALLARGAMENTO STRADA (esclusa dal totale)	687,00		
TOTALE SUPERFICIE LOTTIZZAZIONE		29157,00	100,00	

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI LOTTIZZAZIONE STATO ATTUALE

POS	DESTINAZIONE SUPERFICIE	MQ.	%	MQ./ABITANTE
TOTALE SUPERFICIE REALE LOTTIZZAZIONE		29350,14		

TOTALE SUPERFICIE LOTTIZZAZIONE APPROVATA		29157,00		
1	SUPERFICI FONDARIE - Isolato 1 - Isolato 2 - Isolato 3 - Isolato 4 - Isolato 5	21764,72 6850,81 5008,90 4902,28 2127,93 2874,80	74,16	
2	CESSIONI (S1+S2+S3+S4)	3504,08	11,94	12,06
3	VIABILITA' PRIMARIA	4081,34	13,91	
4	ALLARGAMENTO STRADA (esclusa dal totale)	687,00		
TOTALE SUPERFICIE LOTTIZZAZIONE		29350,14	100,00	

SCHEDA URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE

DESCRIZIONE STANDARD	U.M.	PROPOSTI LOTTIZZAZIONE
TIPOLOGIA EDILIZIA		Case Isolate e a Schiera
INDICE FONDARIO	MC./MQ.	1.2186093
ALTEZZA MASSIMA A MONTE	ML.	7.00
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE	ML.	3.00
DISTANZA DAI CONFINI	ML.	5.00

INDICI PLANOVOLUMETRICI

INDICE FONDIARIO (i. f.) max = Mc. 26481.00/Mq. 21525.00 = Mc/Mq. 1.2190941

LOTTO	PROPRIETARI	SUPERFICIE	VOLUME MAX	ALTEZZA MAX
N°		MQ.	MC.	ML.
1	FRONTEDDU MELCHIORRE/FRONTEDDU ANTONIO	533,80	650,75	7,00
2	PESSEI GESUINO	332,30	405,10	7,00
3	REORI GIOVANNI/TANUCCIO	1612,50	1965,79	7,00
4a	OGGIANU G. ANTONIO	294,00	358,41	7,00
4b	OGGIANU MANUELA	294,00	358,41	7,00
5a	SECCHI ANDREA	551,00	671,72	7,00
5b	MURTAS MARIO	518,20	631,73	7,00
6	MASTIO FRANCESCO ANGELO	550,00	670,50	7,00
7	FLORE ANTONIO	1016,55	1239,27	7,00
8	MAMELI SALVATORE	776,20	946,26	7,00
9a	MAMELI MAURO	776,20	946,26	7,00
9b	MAMELI CATERINA	776,20	946,26	7,00
10	SOLINAS GIUSEPPE/ROJCK FRANCESCO	695,40	847,76	7,00
11	CHESSA MARIO/GALLUS VINCENZO	527,35	642,89	7,00
12	LADU MARIO	415,00	505,92	7,00
13	FENU GIAN NICOLA	996,80	1215,19	7,00
14	MASTIO SALVATORE	575,70	701,83	7,00
15	MASTIO SALVATORE	603,00	735,11	7,00
16a	MURTAS MARIO	510,50	622,35	7,00
16b	MURTAS ALESSANDRO	510,50	622,35	7,00
17	ROJCK FRANCESCO	666,20	812,16	7,00
18a	LORIGA GIAN FRANCO	316,75	386,15	7,00
18b	LORIGA EFISIO	316,75	386,15	7,00
19a	SAGGIA BRUNO	520,30	634,29	7,00
19b	MASALA NINO	511,00	622,96	7,00
20	LADU FRANCESCO	805,00	981,37	7,00
21	PESSEI ANTONIO	581,50	708,90	7,00

22	ROMANU GIUSEPPE	491,60	599,31	7,00
23a	MASTIO BATTISTA	620,00	755,84	7,00
23b	FILINDEU ANTONIO	554,00	675,38	7,00
24	FRONTEDDU G. ANTONIO	689,70	840,81	7,00
25	PUGGIONI PIER GIUSEPPE	541,00	659,53	7,00
26	MONNE ANTONIO	534,00	651,00	7,00
27a	MONNE PIERINA	706,00	860,68	7,00
27b	MONNE DONATO	806,00	982,59	7,00
TOTALE		21525,00	26241,00	7,00

STANDARD URBANISTICI INSEDIAMENTO ABITATIVO

DESCRIZIONE STANDARD	U.M.	QUANTITA'	NOTE
ZONA EDILIZIA DA P.U.C.			C1 "ex C4"
SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTIZZAZIONE	MQ.	29157.00	
SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE	MQ.	21525.00	
SUPERFICIE PER L'ISTRUZIONE			
SUPERFICIE DI INTERESSE COMUNE			
SUPERFICIE PER SPAZI PUBBLICI	MQ.	3517.00	12.06 MQ/abit.
SUPERFICIE PER PARCHEGGI			
DENISTA' EDILIZIA AMMESSA	MC.	1.00	
VOLUME TOTALE AMMISSIBILE	MC.	29157.00	
VOLUME PRO CAPITE ASSUNTO	MC.	100.00	%
VOLUME PER RESIDENZE	MC.	26241.00	
VOLUME PER SERVIZI PUBBLICI	MC.	2916.00	
TOTALE ABITANTI PRESUNTI	N°	292.00	

ELENCO PROPRIETARI EFFETTIVI

N° LOTTO	COGNOME E NOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	RESIDENZA	INDIRIZZO
1	FRONTEDDU Melchiorre	Galtelli 24.12.1963	Galtelli	Via Gramsci, 13
1	FRONTEDDU Antonio	Galtelli 05.08.1975	Posada	Via S. Pertini 10/B
2	PESSEI Gesuino	Galtelli 20.08.1962	Galtelli	Via Matteotti, 7
3	REORI Giovanni	Galtelli 28.09.1962	Collesalveti	Via Martiri di Via Fani, 5/A
3	REORI Tanuccio	Galtelli 23.06.1966	Galtelli	Via Cedrino, 10
4a	OGGIANU Giovanni Antonio	Galtelli 07.06.1952	Galtelli	Via Cavour, 18
4b	OGGIANU Manuela	Nuoro 21.04.1982	Galtelli	Via Sardegna, 5
5a	SECCHI Andrea	Galtelli 15.11.1952	Galtelli	Via Donatori di sangue,8
5b	MURTAS Mario	Galtelli 19.02.1966	Galtelli	Via Madre T. di Calcutta, 2
6	MASTIO Francesco Angelo	Galtelli 17.09.1954	Galtelli	Via Matteotti, 18
7	FLORE Antonio	Galtelli 01.01.1947	Galtelli	Via Matteotti, 81
8	MAMELI Salvatore	Galtelli 01.05.1970	Galtelli	Via Matteotti, 85
9a	MAMELI Mauro	Galtelli 31.03.1961	Galtelli	Via Nazionale, 152
9b	MAMELI Caterina	Galtelli 08.11.1959	Orosei	Via Enrico De Nicola, 5
10	SOLINAS Giuseppe	Galtelli 04.02.1977	Galtelli	Via B.V. Assunta, 25
10	ROJCH Francesco	Nuoro 11.06.1967	Galtelli	Via Madre T. di Calcutta, 6
11	CHESSA Mario	Galtelli 06.03.1960	Galtelli	Via Karol Wojtyla, 44
11	GALLUS Vincenzo	Lobbes (B) 17.07.1961	Galtelli	Via Nazionale, 8
12	LADU Mario	Galtelli 13.05.1959	Galtelli	Via Donatori di sangue, 29
13	FENU Gian Nicola	Nuoro 17.09.1976	Fiesole	Via Bosconi, 10
14	MASTIO Salvatore	Galtelli 21.05.1968	Galtelli	Via De Gasperi, 55
15	MASTIO Salvatore	Galtelli 21.05.1968	Galtelli	Via De Gasperi, 55
16a	MURTAS Mario	Galtelli 19.02.1966	Galtelli	Via Madre T. di Calcutta, 2
16b	MURTAS Alessandro	Nuoro 31.07.1987	Galtelli	Via Donatori di sangue, 21
18a	LORIGA Gian Franco	Galtelli 19.07.1970	Galtelli	Via Madre T. di Calcutta, 8
18b	LORIGA Efisio	Galtelli 18.05.1968	Galtelli	Via Papa Luciani, 7
17	ROJCH Francesco	Nuoro 11.06.1967	Galtelli	Via Madre Teresa di Calcutta, 6
19a	SAGGIA Bruno	Galtelli 12.03.1976	Galtelli	Via Donatori di sangue, 13
19b	MASALA Nino	Galtelli 21.04.1963	Galtelli	Via Donatori di sangue, 15
20	LADU Francesco	Galtelli 02.12.1957	Galtelli	Via Madre T. di Calcutta, 1
21	PESSEI Antonio	Nuoro 29.10.1980	Galtelli	Via Papa Luciani, 13
22	ROMANU Giuseppe	Galtelli 04.10.1948	Galtelli	Via Papa Luciani, 15
23a	MASTIO Battista	Galtelli 15.09.1962	Galtelli	Via Nonnu Marras, 7
23b	FILINDEU Antonio	Galtelli 21.12.1982	Galtelli	Via De Gasperi, 77
24	FRONTEDDU Giovanni Antonio	Galtelli 13.03.1957	Galtelli	Via Dottor Floris, 10
25	PUGGIONI Pier Giuseppe	Galtelli 29.01.1977	Galtelli	Via Donatori di sangue, 3
26	MONNE ANTONIO	Nuoro 18.08.1977	Galtelli	Via Gramsci, 5
27a	MONNE PIERINA	Galtelli 26.07.1958	Dorgali	Via Veneto, 24
27b	MONNE Donato	Galtelli 14.01.1962	Galtelli	Via A. Moro, 34

7-TAVOLE ALLEGATE

Le tavole ed allegati che fanno parte del progetto di completamento delle opere di urbanizzazione primaria sono:

- TAV. 1_Inquadramento Territoriale;
- TAV. 1a_ Inquadramento Territoriale;
- TAV. 2_Planimetria Stato di Attuazione_Stralcio Google;
- TAV. 3_Sovrapposizione lottizzazione approvata e stato attuale;
- TAV. 4_Planimetria superfici pubbliche e proprietà reali (stato attuale);
- TAV. 5_ Planimetria superfici pubbliche e proprietà reali (nuova sistemazione);
- TAV. 6_Planimetria - Profili Longitudinali;
- TAV. 7_Planimetria infrastrutture esistenti;
- TAV. 8_Planimetria servizio fotografico;
- TAV. 9_Sezioni Tipo;
- TAV. 10_Planimetria Schema Tipo Frazionamento;
- ALL. A_Relazione tecnico descrittiva;
- ALL. b_Computo metrico estimativo;
- ALL. C_Relazione Paesaggistica.