

PARCO DI BACCU TINGHINU

COMUNE di CAPOTERRA		A&T STUDIO ARCHITETTURA E TECNICA VIA DIAZ N. 102 – CAPOTERRA Tel. 3381962375 VIA MANNO N. 94 – SELARGIUS fariguefizio@libero.it	
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PARCO DI BACCU TINGHINU" ESPANSIONE RESIDENZIALE ZONA C3-4.1 PROGETTO DEFINITIVO		Progettisti Dott. Ing. Efisio Farigu Dott. Arch. Gianmarco Baire	
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E CONFORMITA' URBANISTICA SCALA GRAFICA:		Committenti BAIRE Adelina—BAIRE Gianluca—BAIRE Mario—BAIRE Matteo BAIRE Vittorina—CABONI Albina—LAI Giancarlo—LAI Luciano PINNA Regina—FARIGU Efisio—SEGURO Paola	
Localita' BACCU TINGHINU		TAVOLA N. 15	DATA MARZO 2022 AGGIORN. 22 GENNAIO 2026

COMUNE DI CAPOTERRA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E CONFORMITA' URBANISTICA

OGGETTO: Piano di lottizzazione "PARCO DI BACCU TINGHINU"

PROPRIETA': BAIRE ADELINA -BAIRE GIANLUCA -BAIRE MARIO
-BAIRE MATTEO -BAIRE VITTORINA -CABONI ALBINA -LAI
GIANCARLO -LAI LUCIANO -PINNA REGINA -FARIGU EFISIO -
SEGURO PAOLA

UBICAZIONE: Loc. Baccu Tinghinu – tra prolungamento via
Cagliari e prolungamento via Cavour

Progettisti

Dott. Ing. Efisio FARIGU



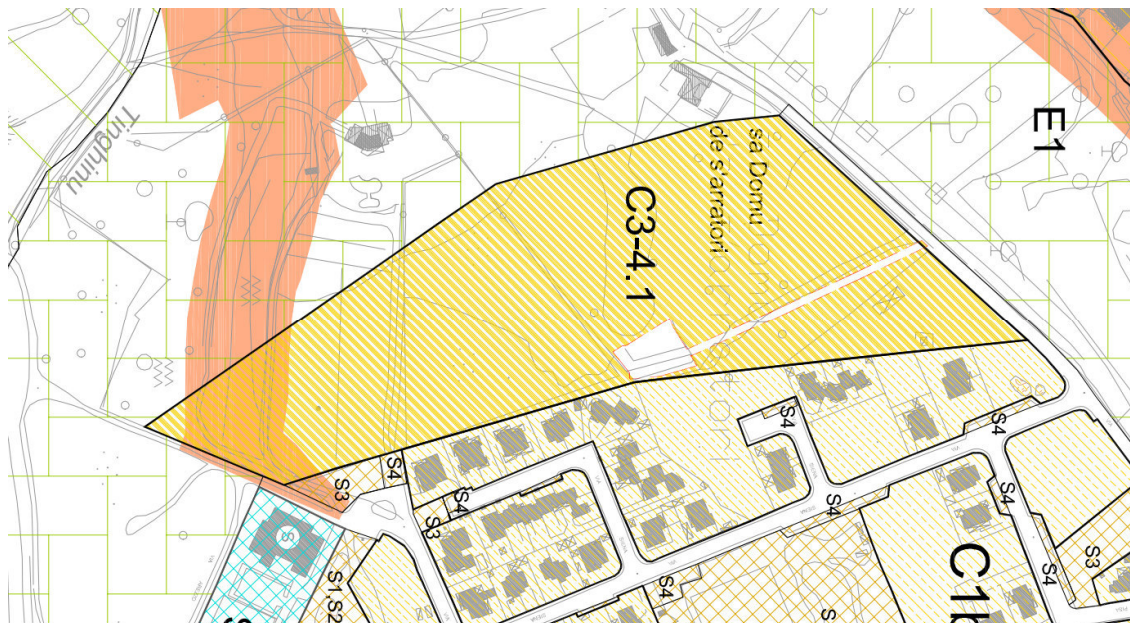
Dott. Arch. Gianmarco BAIRE



Marzo 2022
Agg. Febbraio 2023
Agg. Settembre 2025
Agg. 22 Gennaio 2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

La presente relazione è relativa al progetto definitivo di un Piano di Lottizzazione di un'area in località "Baccu Tinghinu" individuata dal Piano Urbanistico Comunale come zona "C3-4.1" per espansione residenziale.



Il Piano Urbanistico Comunale di Capoterra in adeguamento al PPR e al PAI è stato adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n°76 del 30.10.2015 e successiva deliberazione consiliare n°28 del 12.04.2016.

Il Regolamento Edilizio vigente all'art. 23 stabilisce che per i piani attuativi è obbligatorio il parere preventivo da parte del Consiglio Comunale che si esprime sulla fattibilità dell'intervento.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 27/08/2020 è stato dato il parere preventivo favorevole al Piano di Lottizzazione in oggetto denominato "*Parco di Baccu Tinghinu*"

L'area interessata al Piano di Lottizzazione è distinta al N.C.T. al foglio 9 particelle 403 (parte), 405 (parte), 1127 (parte), 1126 (parte), 964(parte), 864, 431 (parte), 872, 432 (parte), 1216, 1212, 1213, 1261 (parte), 1215, 778, 1210 (parte), 808, 772, 404 (parte) con una superficie complessiva di circa 38.600 mq.

Il mappale 404, interessato dal passaggio sotterraneo di una condotta idrica, è di proprietà comunale.

La legge regionale n. 9 del 12 giugno 2006 ha conferito agli enti locali la competenza su queste aree. In particolare all'art. 61 comma 3b sono specificate le competenze:

a) interventi di difesa del suolo e di prevenzione del rischio di frana e/o idrogeologico, ivi compresa la pulizia dei corsi d'acqua naturali o inalveati comunque classificati o classificabili, ricadenti interamente nel territorio comunale ovvero in area urbana;

Il comparto “C3-4.1” è interessato in parte da vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi della dell’art. 157 del D.Lgs 42/2004 e di cui alla L. 1497/1939 per cui è stata redatta apposita relazione paesaggistica.

Le Norme di Attuazione del PUC per la zona “C3-4.1” consentono l’edificazione previa approvazione di un piano attuativo, esteso all’intero ambito d’intervento individuato nella cartografia di piano.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese all'intero comparto individuato nella zonizzazione del P.U.C. senza esclusione di alcuna area all'interno del loro perimetro, delimitate in modo da garantire soluzioni coerenti con l'assetto urbanistico dell'ambito territoriale nel quale ricadono e dimostrare il collegamento con le urbanizzazioni comunali esistenti.

Nella zona "C3-4.1" l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1 mc/mq mentre l'indice fondiario massimo è pari a 2 mc/mq.

Il piano attuativo dovrà prevedere cessioni gratuite di aree per interventi pubblici o di interesse pubblico, nella misura di 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:

S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;

S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;

S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;

S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

Il dimensionamento delle aree da cedere a standards dovrà essere redatto utilizzando il parametro di 150 mc per abitante insediabile.

Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.

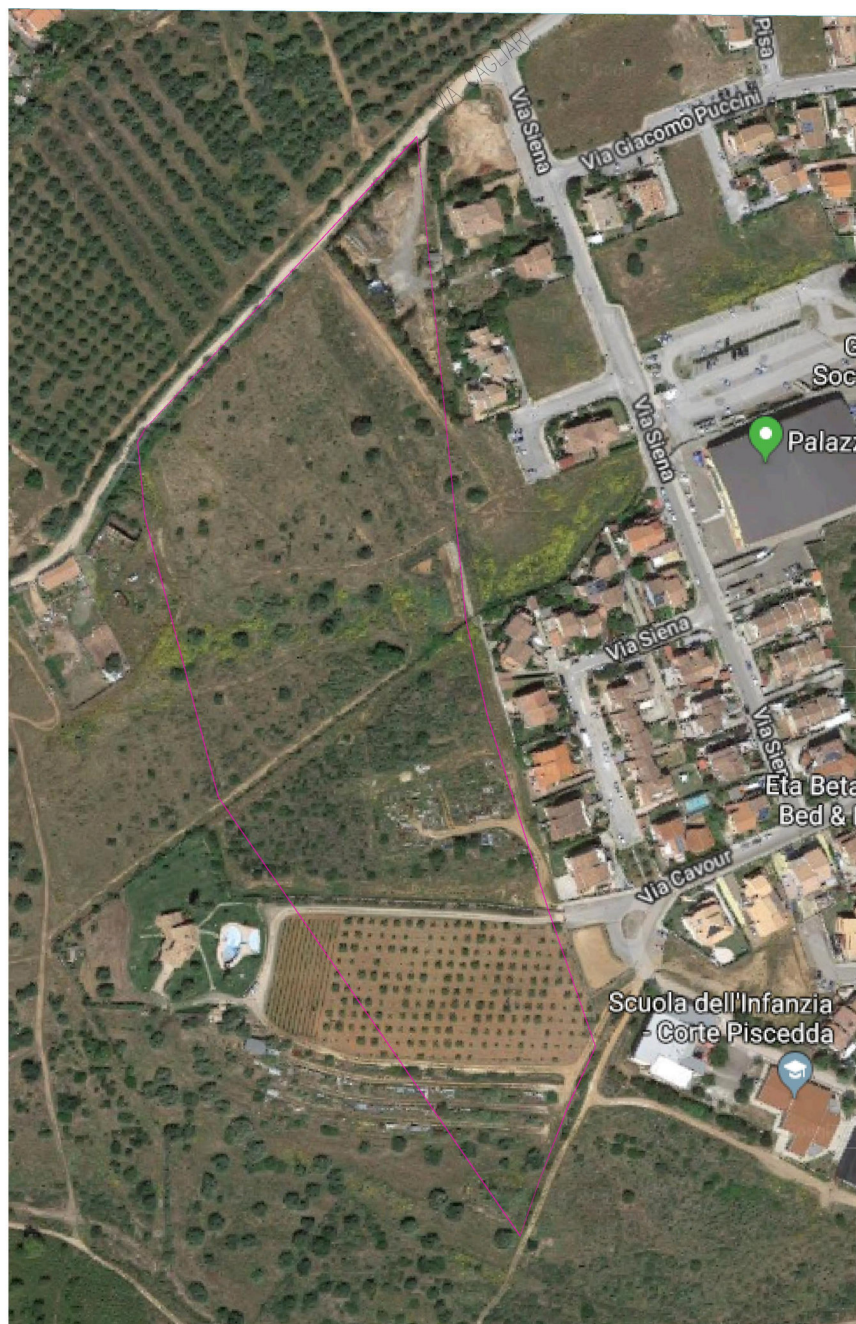
Nella zona "C3-4.1" è consentita la realizzazione di tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed edifici in linea.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

L'area oggetto del piano di lottizzazione è ubicata in località Baccu Tinghinu, tra il prolungamento della via Cagliari e il prolungamento della via Cavour nel confine occidentale del centro abitato di Capoterra.

L'area si presenta con un andamento ondulato con pendenza prevalente di circa il 6% in direzione ovest / est, con un leggero compluvio nella parte centrale che indirizza le acque meteoriche verso una vasca di raccolta.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

L'area, di forma allungata irregolare, è confinante nel lato est con le lottizzazioni convenzionate "Area Urbana" e lottizzazione "Eredi Baire Enrico" e con la via Cavour.

Il confine a nord è rappresentato dalla strada sterrata prolungamento della via Cagliari, mentre gli altri confini a ovest e a sud sono con aree agricole.

L'accesso all'area avviene dalla via Cagliari e dalla via Cavour.

L'area oggetto dell'intervento risulta priva di interventi edilizi, è presente una vasca di raccolta per le acque meteoriche realizzata per deviare le acque destinate al rio Mangioi verso il nuovo canale di salvaguardia a monte del rio Liori.

L'area interessata al vascone e alla condotta interrata, di proprietà del Demanio Regionale, non fa parte del comparto della zona C3-4.1.

Solo una parte dell'area interessata è coltivata con un uliveto di recente impianto. Il resto dell'area è incolto con la presenza di ulivi sparsi, di olivastri, vegetazione della macchia mediterranea e un filare di eucaliptus.

Nel confine est con le lottizzazioni sono presenti recinzioni in muratura, all'interno sono presenti recinzioni in rete metallica e un vialetto con su un lato un muretto in pietra e soprastante recinzione in rete.

L'area oggetto del Piano è attraversata da una linea elettrica aerea di media tensione su pali.

"PARCO DI BACCU TINGHINU"

DESCRIZIONE INTERVENTO

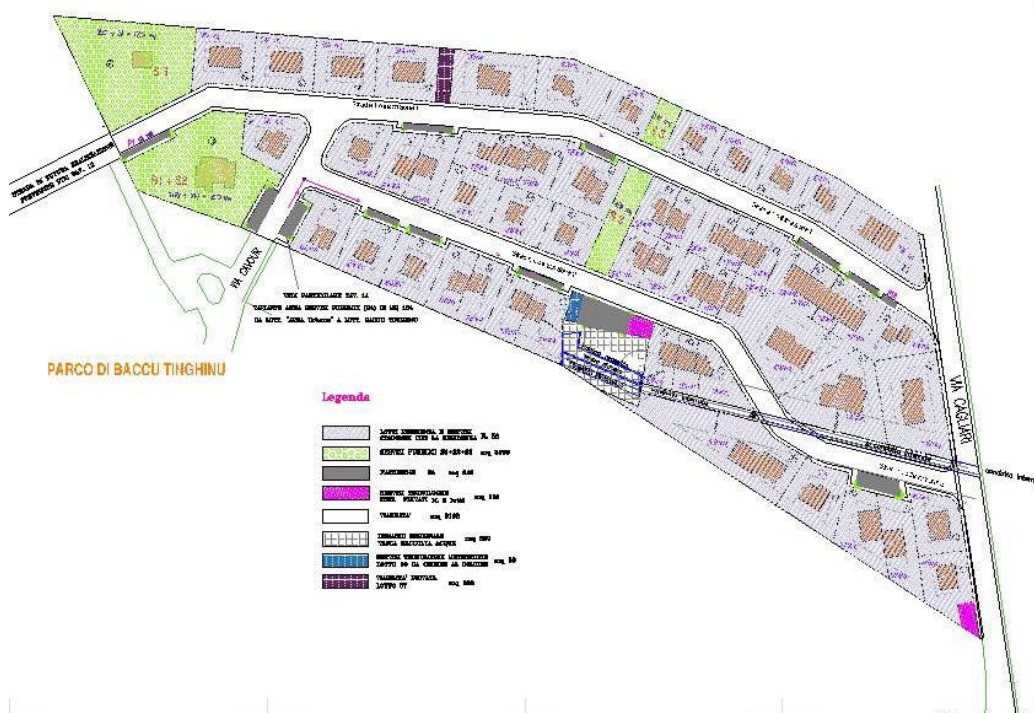
In sede di progettazione del piano di lottizzazione si è rispettato quanto previsto nella tavola X del P.U.C. che riporta un tracciato di massima della viabilità principale con collegamento viario della via Cagliari con l'area retrostante le scuole di Corti Pixedda.

Oltre a questo asse principale è stata prevista una viabilità secondaria con collegamento della via Cagliari con il prolungamento della via Cavour e con l'asse principale. La rete stradale prevista garantisce un'organica integrazione con la viabilità esistente.

Nel progetto è previsto anche un collegamento stradale con la vasca di raccolta delle acque meteoriche per eventuali lavori di pulizia o manutenzione.

Si prevede di realizzare anche un accesso stradale privato di 6 metri di larghezza per il collegamento della nuova viabilità con l'abitazione esistente a monte della lottizzazione.

Le strade hanno una larghezza complessiva di m 11 con carreggiata di m 8 e marciapiedi di m 1,50. Nella via Cagliari si prevede il collegamento sino alla via Siena con la realizzazione del marciapiede sul lato della lottizzazione e una carreggiata di 6 m.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

L'intervento prevede la realizzazione di 58 lotti privati destinati a residenza e a servizi privati . Le dimensioni di questi variano da un minimo di mq 163 ad un massimo di mq 1321.

Ai servizi pubblici sono destinate due aree adiacenti poste in prossimità delle scuole di Corti Pixedda e due aree al centro della lottizzazione a monte della vasca di raccolta delle acque meteoriche.

Il lotto B di mq 1673 è destinato in parte a S1 (area per l'istruzione) per mq 1159 e in parte a S2 (area per attrezzature di interesse comune) per mq 514.

Il lotto A di mq 1725 è destinato a S3 (spazi pubblici attrezzati). Si precisa che questo lotto comprende mq 1667 per cessione standard dei lottizzanti e mq 58 sono già proprietà del Comune di Capoterra e che vengono destinati a S3 (spazi pubblici attrezzati).

Gli altri due lotti S3 hanno superficie di mq 458 e mq 190.

I parcheggi pubblici sono distribuiti su tutta la lottizzazione ed in particolare davanti alle aree destinate ai servizi pubblici nel prolungamento della via Cavour per dare anche supporto alle esigenze di parcheggio della scuola esistente.

La superficie complessiva dei parcheggi S4, in rispetto degli standard, è di mq 646. Con la realizzazione del collegamento con la via Cavour verranno eliminati mq 164 di parcheggi previsti nella lottizzazione convenzionata "Area Urbana".

A compensazione nel progetto di lottizzazione si prevedono, nel prolungamento di via Cavour, ulteriori mq 164 di parcheggi oltre a quelli previsti per rispettare lo standard di legge.

Sono stati previsti due lotti di mq 74 e mq 77 per la realizzazione di cabine ENEL ed il lotto (n. 10) di 58 mq per accesso vasca raccolta acque meteoriche.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

STANDARD URBANISTICI

L' area è compresa nella zona C3-4.1 e si prevede la seguente ripartizione delle superfici, dei volumi e degli standard urbanistici :

INDICE TERRITORIALE = 1.00 mc/mq INDICE FONDIARIO = 2.00 mc/mq
INDICE COPERTURA = 0.40 mq/mq SUPERFICIE TERRIT. = 38.600 mq
VOLUME PER ABITANTE = 150 mc

Volumi

Volumetria Max. Edificabile = $38.600 \times 1.00 = 38.600$ mc
Volumetria Servizi Pubblici = $38.600 \times 0.10 = 3.860$ mc
Volume residenza e serv. connessi = $38.600 \times 0.90 = 34.740$ mc

Superfici

Superficie Fondiaria	=	25.293 mq
Superficie Servizi Tecn.ci Enel	=	151 mq
Superficie Servizi Pubblici	=	4.692 mq
Di cui mq 58 già proprietà comunale		
Superficie Viabilità	=	8.168 mq
Superficie accesso privato	=	132 mq
Superficie parcheggi sostitutivi	=	164 mq
Superficie Totale	=	38.600 mq

Numero abitanti insediabili = $38.600 \text{ mc} / 150 \text{ mc-ab} = 257$

Servizi pubblici per abitante mq 18

Aree minime per servizi = $257 \times 18 = 4.626$ mq

RIPARTIZIONE SERVIZI PUBBLICI

	<i>P.U.C.</i>	<i>PROGETTO</i>
	mq/ab	mq
		257 ab.
S1 - Istruzione	4.5	1.156,5
S2 - Interesse comune	2	514
S3 - Parco-gioco-sport	9	2.313
S4 - Parcheggi	2.5	642,5
TOTALE	18	4.626

Sono previsti ulteriori mq. 164 per parcheggi.

Questi per compensare quelli che verranno eliminati per l'accesso dalla via Cavour e previsti nella lottizzazione "Area Urbana". (vedi tavola 14)

Volume privato realizzabile mq $(38.600-58) \times 1 \times 0,90 = 34.687,80$ mc

Indice Fondiario massimo 2 mc/mq

Volume per servizi privati minimo 5% di $(38.600-58) = 1927,1$ mc

Volume residenziale massimo = $34.687,80 - 1927,1 = 32.760,70$ mc

LOTTE SERVIZI PUBBLICI

LOTTO "A" S3	mq 1667 + 58	Volume mc 514,00	If= 0,3083 mc/mq
LOTTO "B" S1+S2	mq 1159+514	Volume mc 3.346,00	If= 2,00 mc/mq
LOTTO "C" S3	mq 190	Volume mc 0,00	
LOTTO "C" S3	mq 458	Volume mc 0,00	
LOTTO "10"	mq 58	Accesso vasca meteo (area pubblica)	
AIUOLE	mq 27	Comprese nella viabilità pubblica	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI						
LOTTO NUMERO	SUPERFICIE LOTTO	SUPERFICI COPERTA	VOLUME EDIFICABILE	INDICE FONDIARIO	VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME SERVIZI PRIVATI
1	466,00	186,40	639,09	1,37143874	491,54	147,55
2	467,00	186,80	640,46	1,37144	640,46	0,00
3	502,00	200,80	688,46	1,37144	688,46	0,00
4	502,00	200,80	688,46	1,37144	688,46	0,00
5	574,00	229,60	787,21	1,37144	787,21	0,00
6	1.321,00	528,40	1.485,00	1,12415	1.309,44	175,56
7	340,00	136,00	300,00	0,88235	300,00	0,00
8	207,00	82,80	300,00	1,44928	300,00	0,00
9	290,00	116,00	300,00	1,03448	300,00	0,00
11	444,00	177,60	608,92	1,37144	608,92	0,00
12	338,00	135,20	463,55	1,37144	463,55	0,00
13	364,00	145,60	499,20	1,37144	499,20	0,00
14	358,00	143,20	490,98	1,37144	490,98	0,00
15	489,00	195,60	670,63	1,37144	670,63	0,00
16	475,00	190,00	651,43	1,37144	651,43	0,00
17	495,00	198,00	678,86	1,37144	191,41	487,45
18	465,00	186,00	637,72	1,37144	637,72	0,00
19	339,00	135,60	464,92	1,37144	464,92	0,00
20	393,00	157,20	538,98	1,37144	538,98	0,00
21	472,00	188,80	647,32	1,37144	647,32	0,00
22	438,00	175,20	600,69	1,37144	600,69	0,00
23	422,00	168,80	578,75	1,37144	578,75	0,00
24	475,00	190,00	651,43	1,37144	651,43	0,00
25	291,00	116,40	420,00	1,44330	420,00	0,00
26	282,00	112,80	420,00	1,48936	420,00	0,00
27	278,00	111,20	350,00	1,25899	350,00	0,00
28	163,00	65,20	325,35	1,99601	325,35	0,00
29	315,00	126,00	350,00	1,11111	350,00	0,00
30	1.000,00	400,00	1.485,00	1,48500	1.309,44	175,56
31	1.000,00	400,00	1.485,00	1,48500	1.309,44	175,56
32	1.000,00	400,00	1.485,00	1,48500	1.309,44	175,56
33	435,00	174,00	440,00	1,01149	440,00	0,00
34	272,00	108,80	370,00	1,36029	370,00	0,00
35	209,00	83,60	370,00	1,77033	370,00	0,00
36	209,00	83,60	370,00	1,77033	370,00	0,00
37	300,00	120,00	370,00	1,23333	370,00	0,00
38	293,00	117,20	400,00	1,36519	400,00	0,00
39	176,00	70,40	350,00	1,98864	350,00	0,00
40	292,00	116,80	400,00	1,36986	400,00	0,00
41	289,00	115,60	440,00	1,52249	440,00	0,00
42	283,00	113,20	388,12	1,37144	388,12	0,00
45	623,00	249,20	854,41	1,37144	854,41	0,00
46	308,00	123,20	422,40	1,37144	422,40	0,00
47	186,00	74,40	255,09	1,37144	255,09	0,00
48	319,00	127,60	437,49	1,37144	437,49	0,00
49	709,00	283,60	1.400,00	1,97461	1.224,44	175,56
50	370,00	148,00	505,00	1,36486	505,00	0,00
51	370,00	148,00	420,00	1,13514	420,00	0,00
52	370,00	148,00	420,00	1,13514	420,00	0,00
53	370,00	148,00	420,00	1,13514	420,00	0,00
54	370,00	148,00	420,00	1,13514	420,00	0,00
55	622,00	248,80	853,03	1,37144	853,03	0,00
56	757,00	302,80	1.038,18	1,37144	623,88	414,30
58	549,00	219,60	752,92	1,37144	752,92	0,00
59	549,00	219,60	752,92	1,37144	752,92	0,00
60	549,00	219,60	752,92	1,37144	752,92	0,00
61	549,00	219,60	752,92	1,37144	752,92	0,00
TOTALE	25.293,00	10.117,20	34.687,80		32.760,70	1.927,10
10	58,00	ACCESSO BACINO ACQUE METEO IN CESSIONE AL COMUNE				
57	132,00	VIABILITA' PRIVATA				07-ago-25

TIPOLOGIE

Le diverse dimensioni dei lotti permettono di utilizzare varie tipologie. Infatti nei lotti di dimensioni maggiori si prevede la realizzazione di unità abitative a schiera e in tutti gli altri lotti si prevede la possibilità di realizzare unità abitative unifamiliari o plurifamiliari.

E' prevista anche la tipologia per la realizzazione di edifici in linea con altezza massima di 10,50. Si prevede di ridurre l'altezza massima delle tipologie unifamiliari e bifamiliari dai 10,50 m possibili a m 8,50.

Il distacco minimo dai confini è previsto in mt. 5.00 e il distacco tra gli edifici in 0.8 volte l'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10.00.

Nel progetto sono previste nove diverse tipologie, diversificate in base al numero delle unità immobiliari realizzabili e in base alla presenza di servizi strettamente connessi alla residenza.

- Tipologia 1 : Unifamiliari;
- Tipologia 2 : Unifamiliari + servizi connessi;
- Tipologia 3 : Bifamiliari;
- Tipologia 4 : Bifamiliari + servizi connessi;
- Tipologia 5 : Schiera;
- Tipologia 6 : Plurifamiliari;
- Tipologia 7 : Plurifamiliari + servizi connessi;
- Tipologia 8 : Edifici in linea + Servizi connessi;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

Nella tabella sono indicate le diverse tipologie previste per ogni lotto.

TABELLA LOTTI - TIPOLOGIE EDILIZIE
Piano di Lottizzazione 'Parco di Baccu Tinghinu'

LOTTO	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	2, 4, 7
2	1, 3, 6
3	1, 3, 6
4	1, 3, 6
5	1, 3, 6
6	1, 2, 4, 7, 8
7	5
8	5
9	5
11	1, 3, 6
12	1, 3, 6
13	1, 3, 6
14	1, 3, 6
15	1, 3, 6
16	1, 3, 6
17	2, 4, 7
18	1, 3, 6
19	1, 3, 6
20	1, 3, 6
21	1, 3, 6
22	1, 3, 6
23	1, 3, 6
24	1, 3, 6
25	1, 3, 6
26	1, 3, 6
27	5
28	5
29	5
30	4, 7, 8
31	4, 7, 8
32	4, 7, 8
33	3, 5
34	5
35	5
36	5
37	5
38	5
39	5
40	5
41	1, 3, 6
42	1, 3, 6
45	1, 3, 6
46	5
47	5
48	5
49	2, 4, 7, 8
50	1, 3
51	1, 3
52	1, 3
53	1, 3
54	1, 3
55	1, 3, 6
56	2, 4, 7
58	1, 3, 6
59	1, 3, 6
60	1, 3, 6
61	1, 3, 6
TOTALE	

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Rete stradale

Si prevede una sezione stradale di larghezza complessiva di mt 11.00 con carreggiata di mt 8.00 e marciapiedi di mt 1.50.

La struttura stradale sarà costituita da una massicciata in tout-venant dello spessore di cm. 30 con sovrastante conglomerato bituminoso (binder) di cm. 7 e tappeto di usura di cm. 3 .

I marciapiedi saranno delimitati da un cordolo prefabbricato in calcestruzzo e realizzati con pavimentazione in piastrelle di cemento 20 x 20 su sottostante sottofondo in calcestruzzo . Nei marciapiedi saranno previsti appositi scivoli per l'accesso di carrozzelle. I pali di illuminazione saranno posizionati a ridosso delle recinzioni al fine di garantire il transito di carrozzelle.

I parcheggi lungo le strade saranno realizzati con la medesima struttura delle strade. Il parcheggio in prossimità della vasca di raccolta avrà una sistemazione superficiale drenante in ghiaia.

- Rete acque nere

Lo smaltimento delle acque nere verrà effettuata mediante allacciamento in due punti alla rete comunale posti più a valle. Uno nella via Siena (lottizzazione Er. Baire) e l'altro nella via Cavour (lottizzazione (Area Urbana).

All'interno della lottizzazione la rete fognaria sarà realizzata con condotte in gres.

- Rete acque bianche

Le acque bianche provenienti dalla lottizzazione verranno convogliate principalmente verso la vasca di raccolta esistente. Le altre verranno convogliate in parte verso la via Cagliari con destinazione Rio Liori, e in parte verso il Rio Baccutinghinu.

Si prevede di usare tubi in polietilene strutturato per la raccolta delle acque bianche provenienti dalle strade e dalle abitazioni. Per l'attraversamento delle due strade di lottizzazione delle acque provenienti dai terreni a monte della lottizzazione si prevedono degli scatolari prefabbricati in calcestruzzo.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Piano di lottizzazione
"PARCO DI BACCU TINGHINU"

-Rete idrica

L'approvvigionamento idrico sarà effettuato mediante allaccio alla condotta comunale in ghisa passante nella via Cagliari.

La rete di distribuzione interna sarà realizzata ad anello con collegamento alla rete comunale in via Cavour. Per le condotte si utilizzerà la ghisa sferoidale.

- Rete elettrica

La rete di alimentazione elettrica sarà realizzata direttamente dall'Enel alla quale si richiederà di eliminare la rete aerea e realizzarla interrata. Sono previste due cabine elettriche

- Rete telefonica

La rete telefonica sarà realizzata secondo le indicazioni dei tecnici della Telecom.

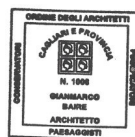
- Illuminazione pubblica

E' prevista la posa in opera dei punti luce che saranno realizzati con pali troncoconici di mt. 8.00 di altezza , del tipo testa-palo con armature per lampade a led. Saranno posizionati a circa 30 cm dalle recinzioni per non costituire barriera architettonica.

Dott. Ing. Efisio FARIGU



Dott. Arch. Gianmarco BAIRE



Marzo 2022
Agg. Febbraio 2023
Agg. Settembre 2025
Agg. 22 gennaio 2026