

COMUNE DI SAN TEODORO

CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. **SOC. LI ANGELI S.r.l.**,
nato a il residente in **NUORO**
Via **GRAMSCI** N. ; tendente ad ottenere la con-
cessione di eseguire in questo Comune (catasto foglio **17** mappali N. **1043**)
Via **LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA " LI PIRI "** N. I lavori di:
COSTRUZIONE CASE CIVILE ABITAZIONE -SCHIERA 1

Visto il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario n. **2** del **26/01/1987**

Visto il nulla-osta dell'Assessorato PP.II. Prot. n. **SILENZIO ASSENSO** LEGGE **25/3/82 N° 94 ART.**

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. **2** in data **26/01/1987**

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli ob-
blighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di
urbanizzazione (art. 5) mediante: **1° RATA PARI AD 1/2 DEL TOTALE**

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione
(art. 6) mediante: **1° RATA PARI AD 1/3 DEL TOTALE**

CONCEDE

al Signor **SOC. LI ANGELI S.r.l.**

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igie-
ne e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè
riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per
il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro **ANNI 1 DALLA DATA DI RILASCIO DELLA PRESENTE**
pena la decadenza e ultimati entro **ANNI 3 DALLA DATA DI INIZIO DEGLI STESSI**
se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10,
dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17.

14) LA PRESENTE SI RILASCI A CONDIZIONE CHE LE CAMERE DA LETTO

RISPETTINO LE SUPERFICI MINIME PREVISTE DALLA LEGGE.

Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione.

Si allèga un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 14/04/1987



IL SINDACO

A handwritten signature in black ink, appearing to be the signature of the Mayor, written over the printed name "IL SINDACO".

COMUNE SAN TEODORO

PROGETTO: DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE NELLA LOTTIZZAZIONE
PRIVATA "LI PIRI,"

SCHIERA 1

VARIANTE

Dott. Ing. **DOMENICO SABA**

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA E
ARCHITETTURA CIVILE-INDUSTRIALE
URBANISTICA- INFORMATICA
via G. VERDI 18 tel-0784-98200
08028 OROSEI - NU -

TAVOLA

6,

ELABORATO PIANTE

DATA
18 SET. 1988

COMMITTENTE

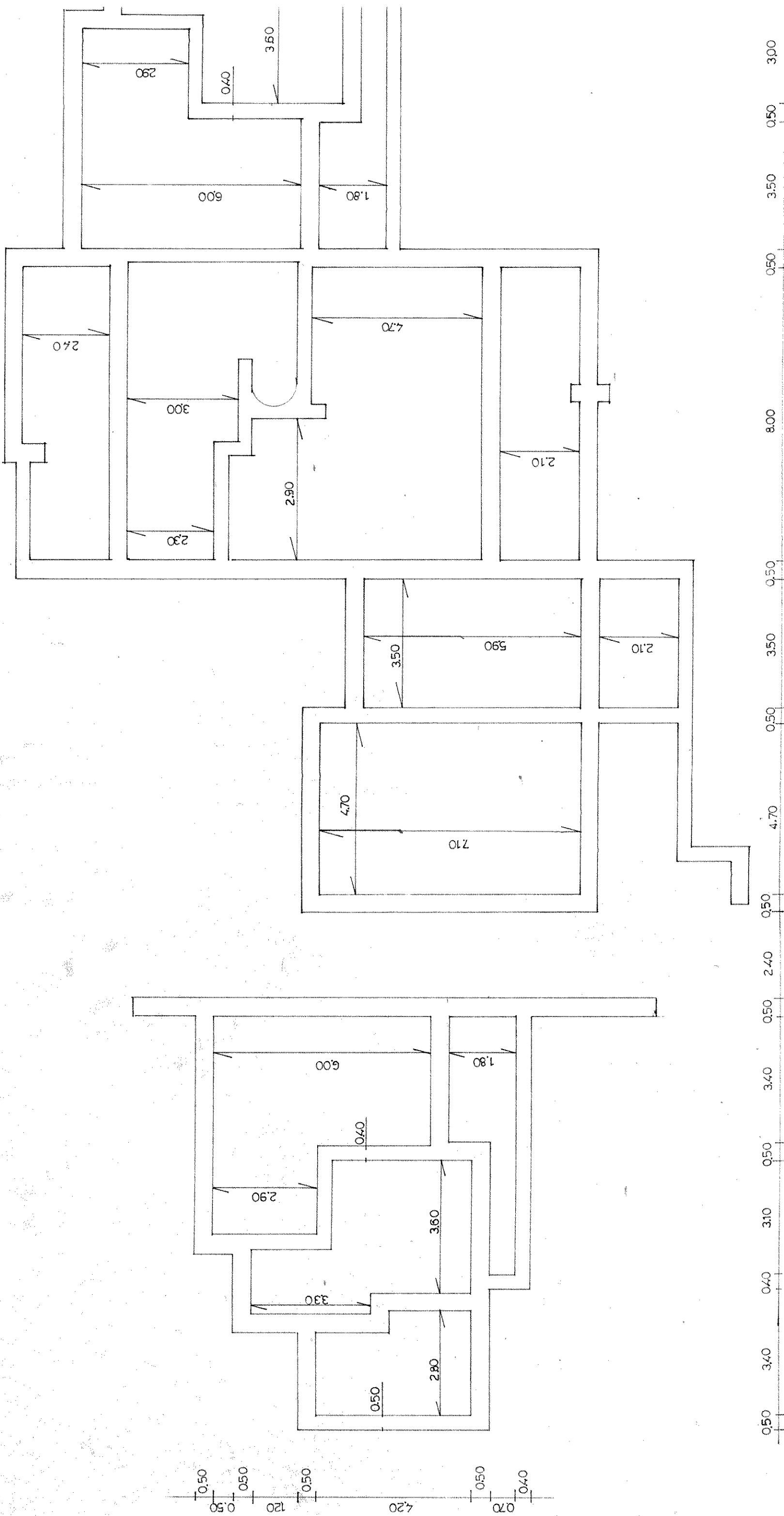
PROGETTISTA

AGGIOR.

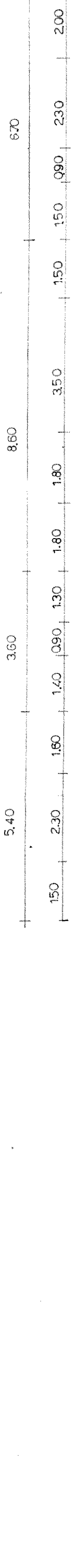
LI ANGELI s.r.l.
L'Amministratore unico

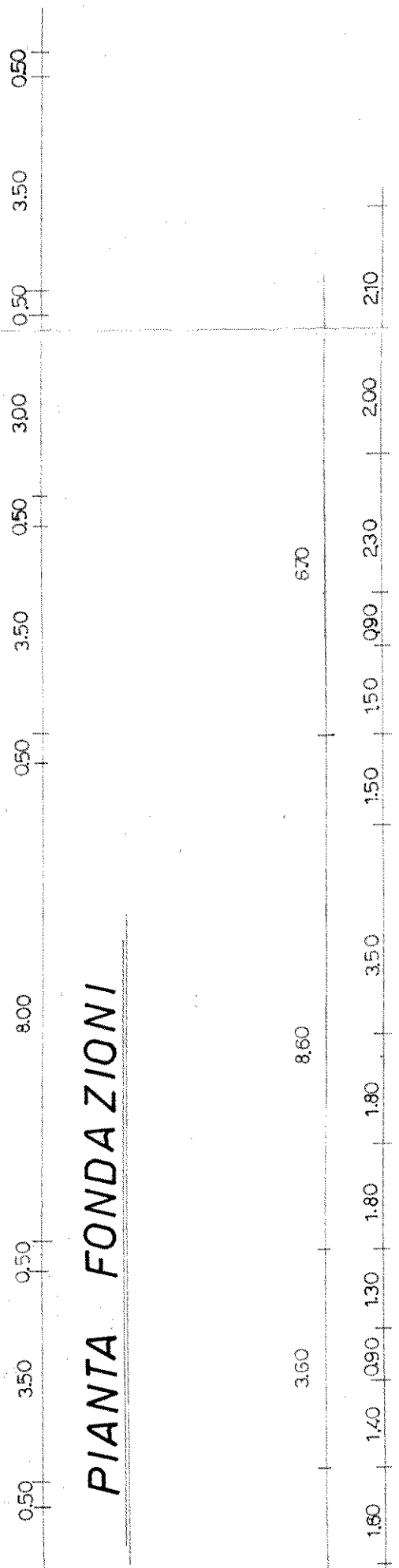
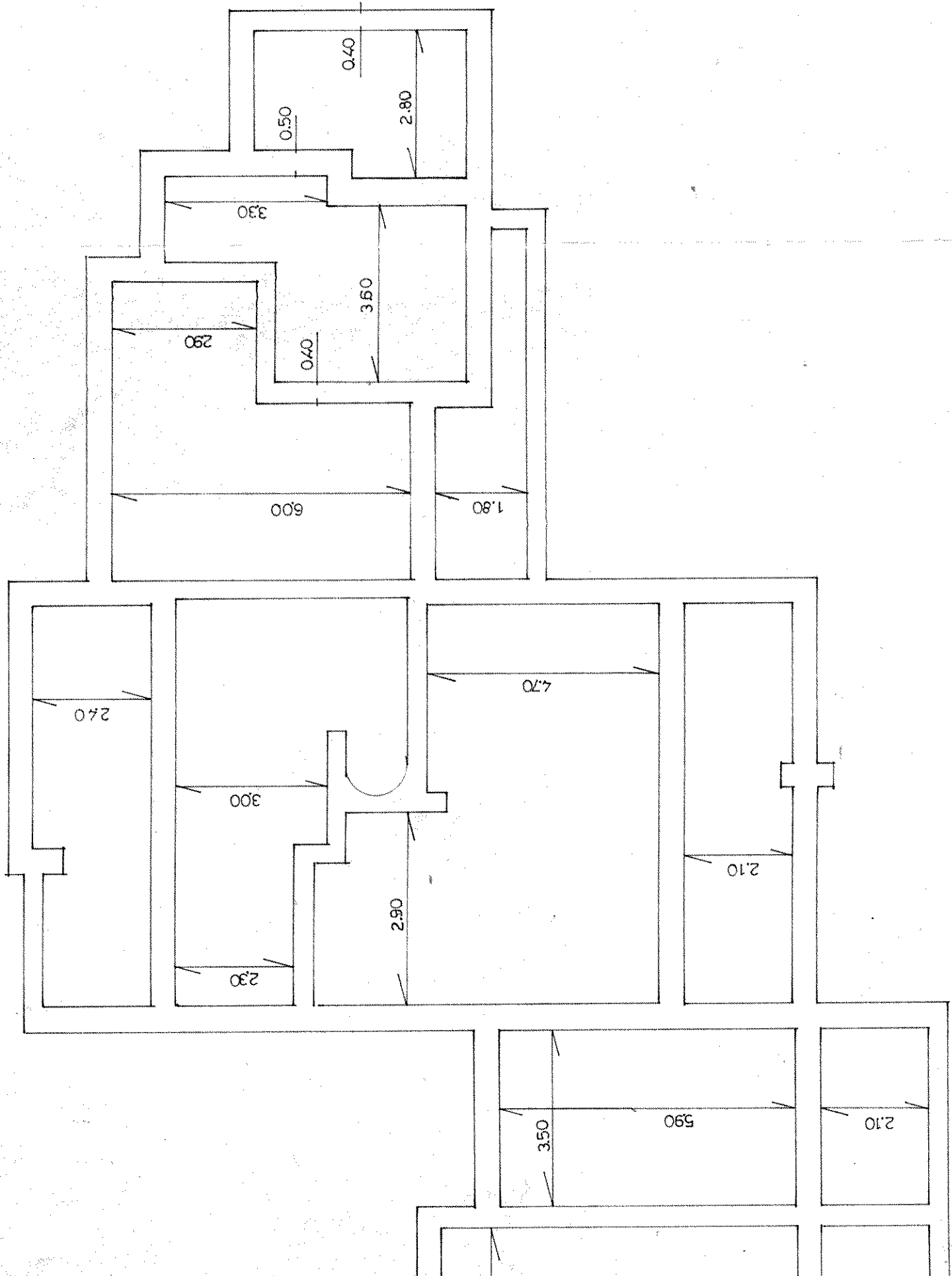


ESTREMI APPROVAZIONE

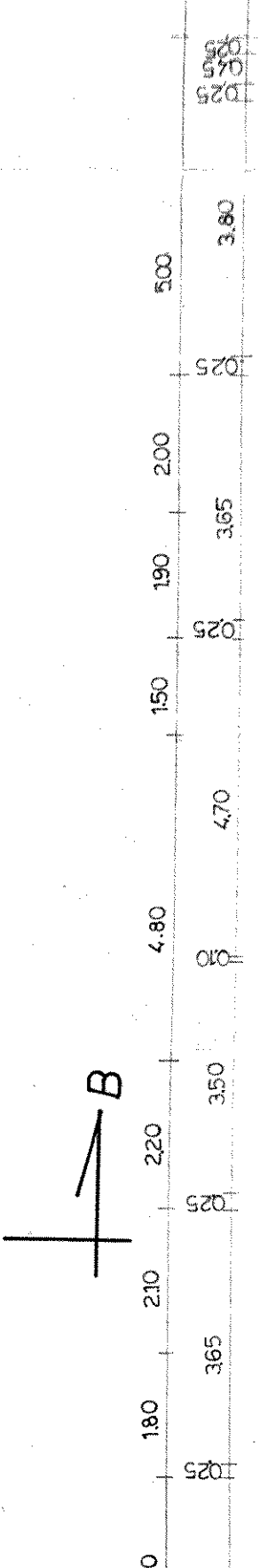
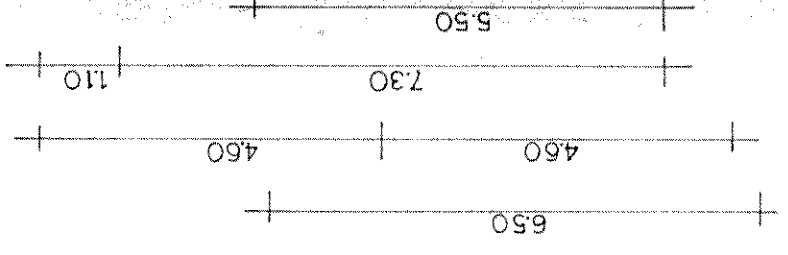
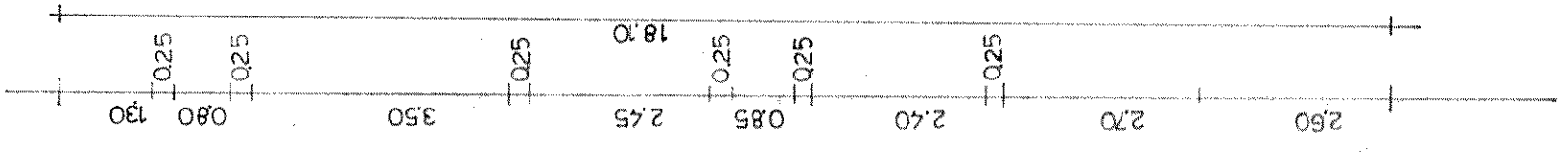
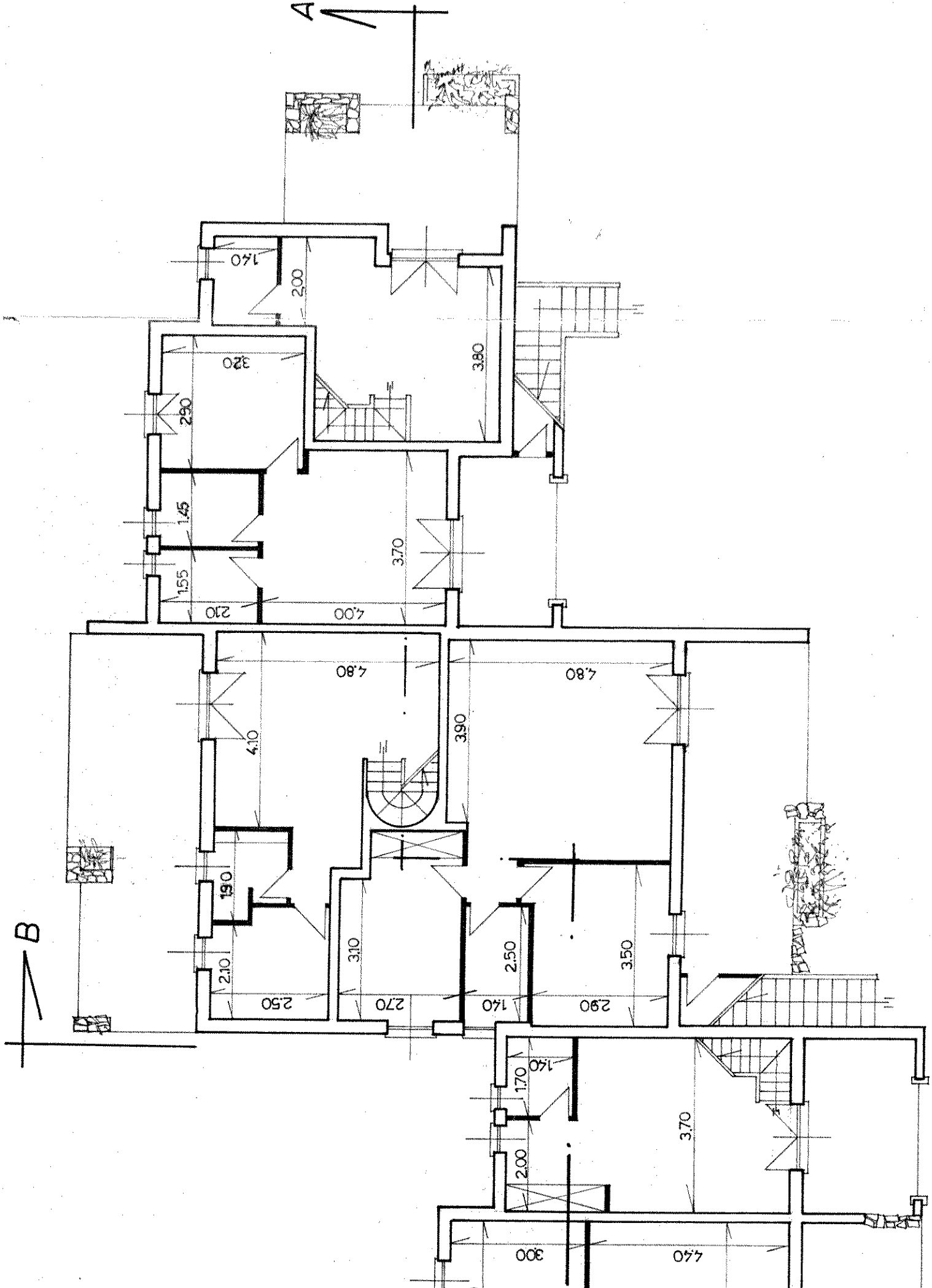


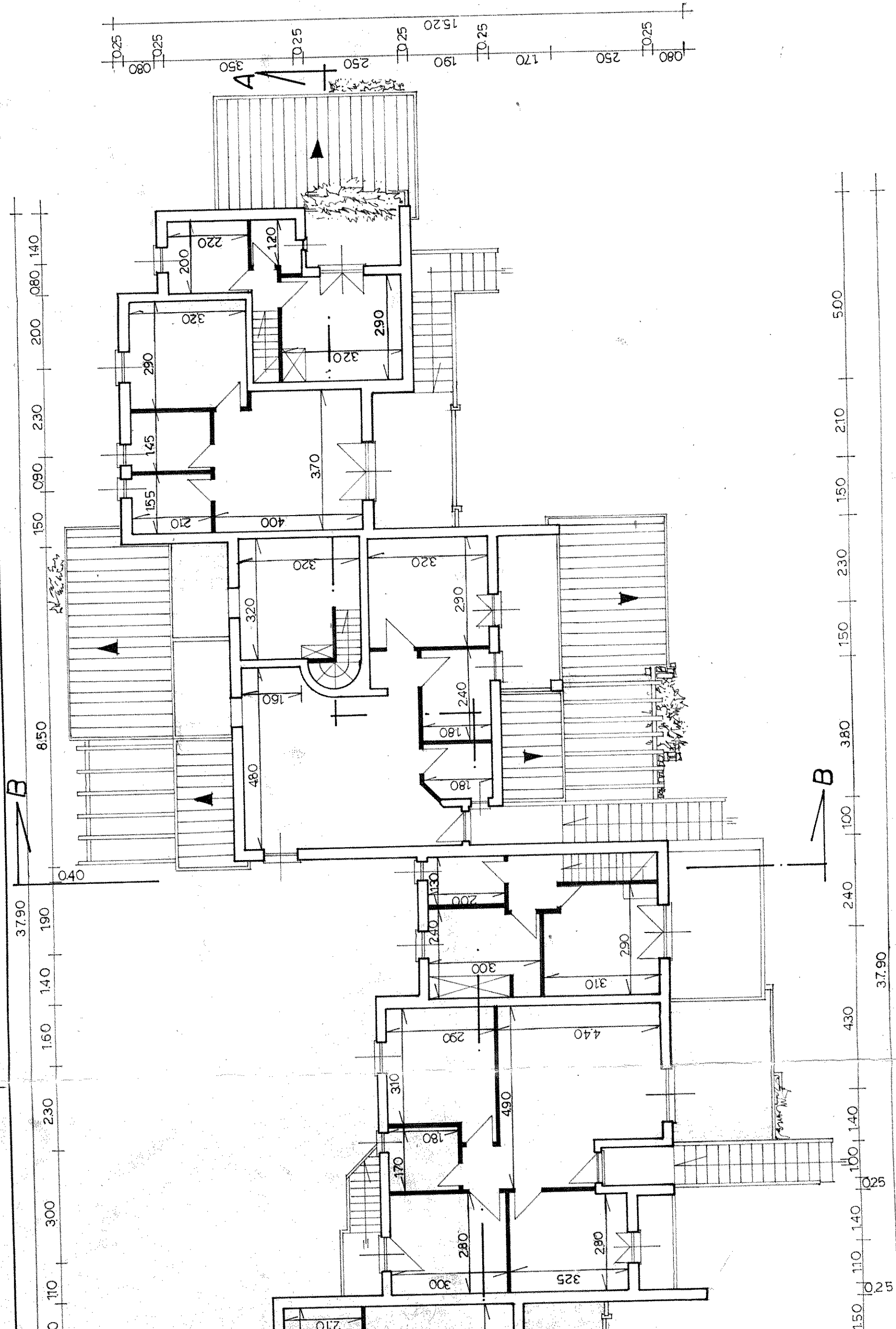
PIANTA FONDAZIONI



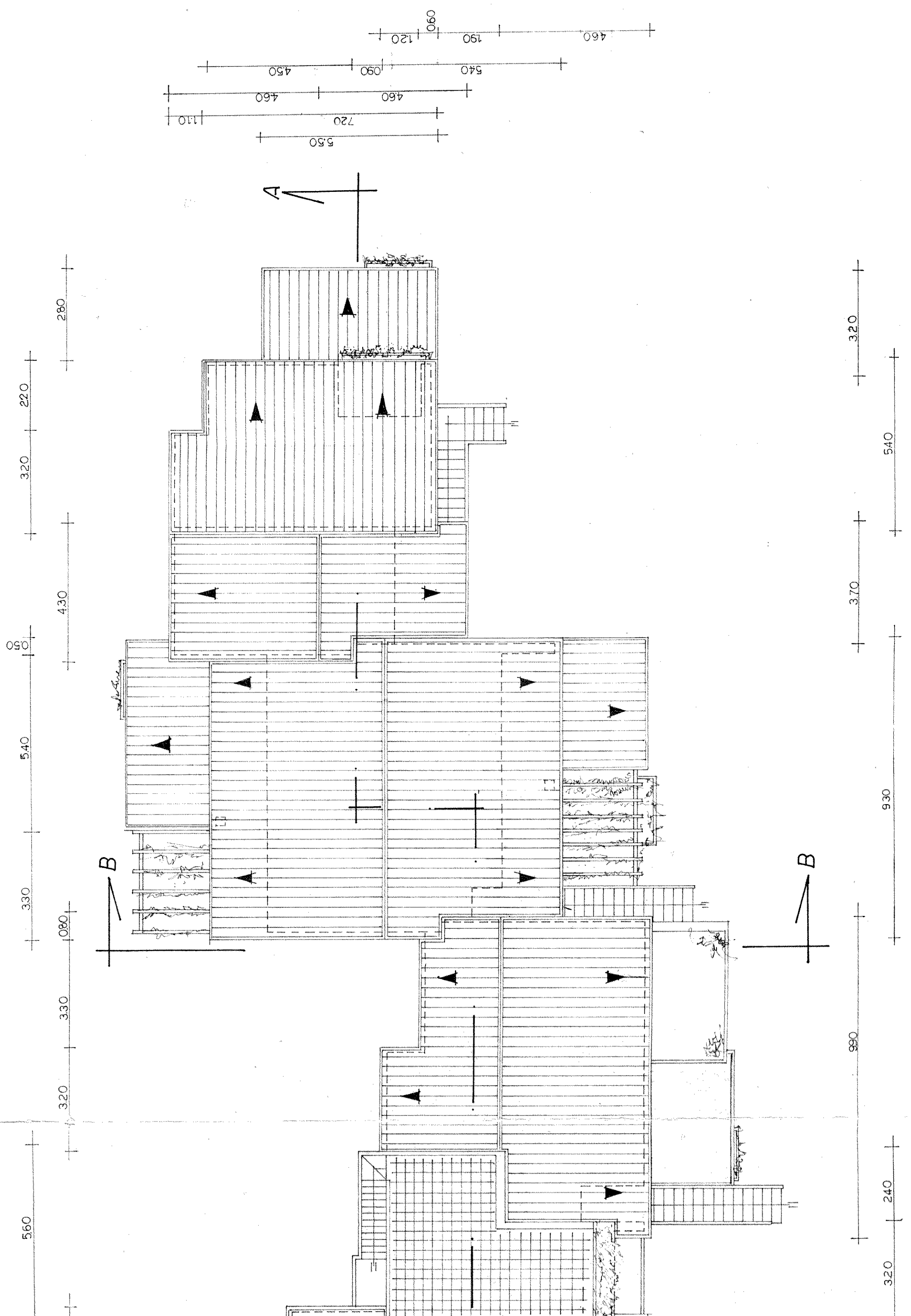


PIANTA FONDAZIONI





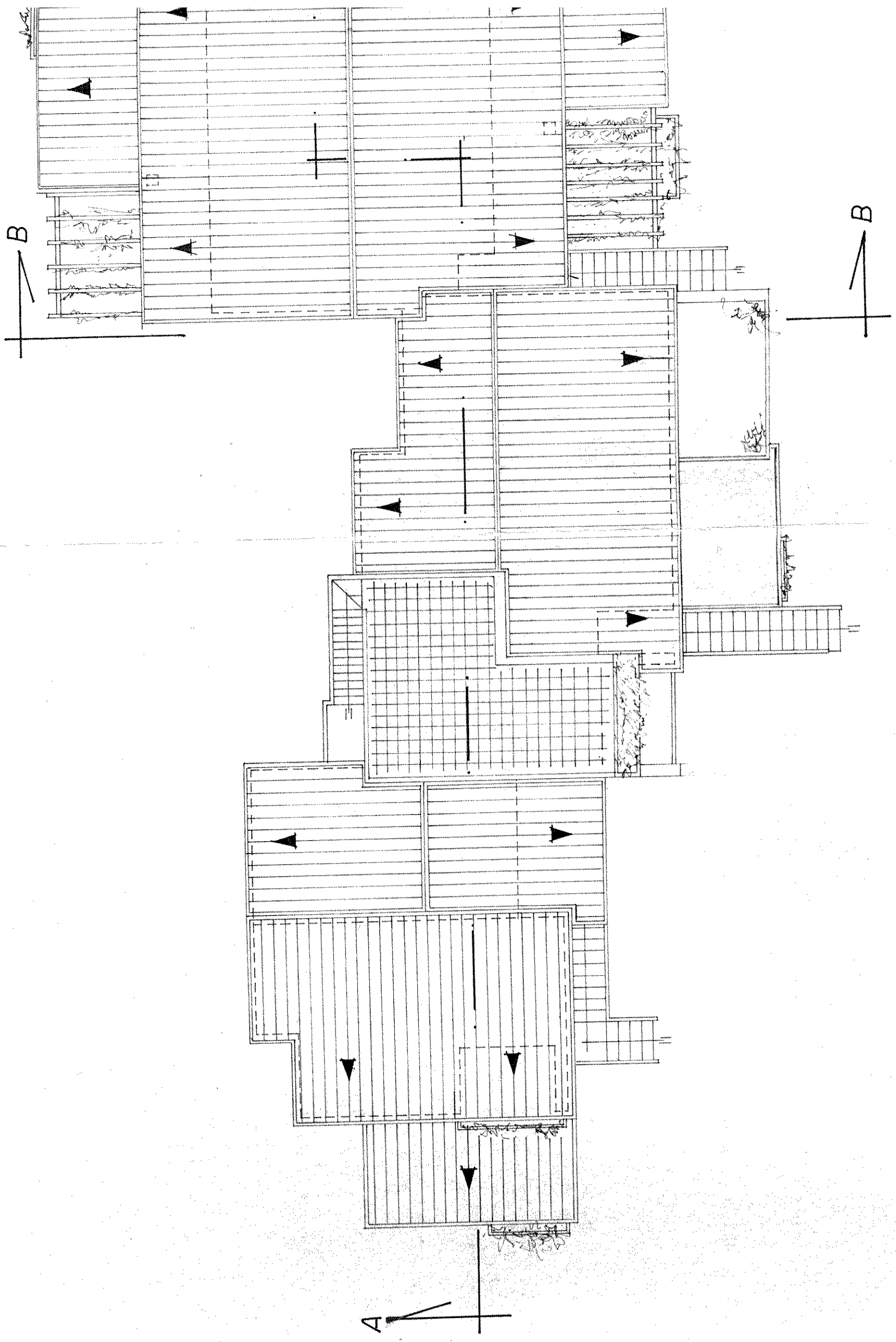
PIANTA PIANO PRIMO



280 220 320 440 560 320 330 1080 540

650 460 460 730 110 550

320 540 370 320 240 990 930



COMUNE SAN TEODORO

PROGETTO: DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE NELLA LOTTIZZAZIONE
PRIVATA "LI PIRI,"

SCHIERA 1

VARIANTE

Dott. Ing. **DOMENICO SABA**

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA E
ARCHITETTURA CIVILE-INDUSTRIALE
URBANISTICA- INFORMATICA
via G. VERDI 19 tel. 0784-99200
08028 OROSEI - NU-

TAVOLA

7,

ELABORATO PROSPETTI SEZIONI

DATA

COMMITTENTE

PROGETTISTA

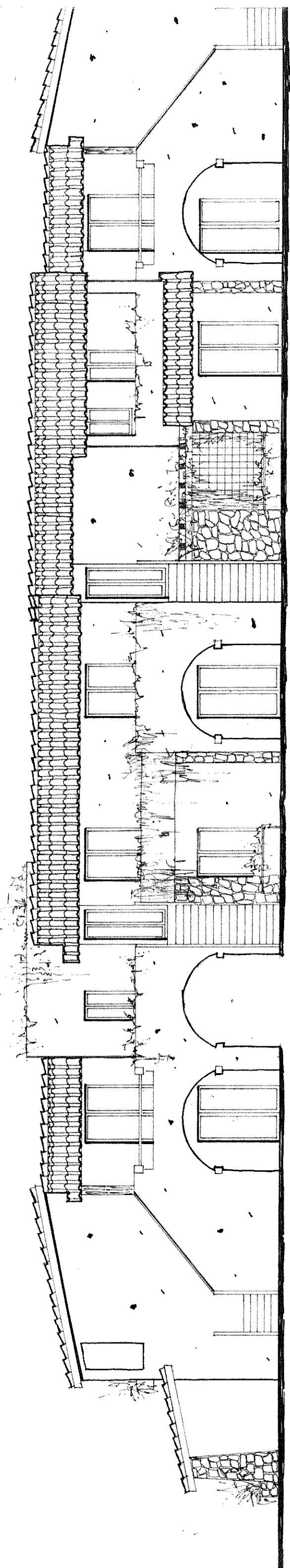
178 SET 1986

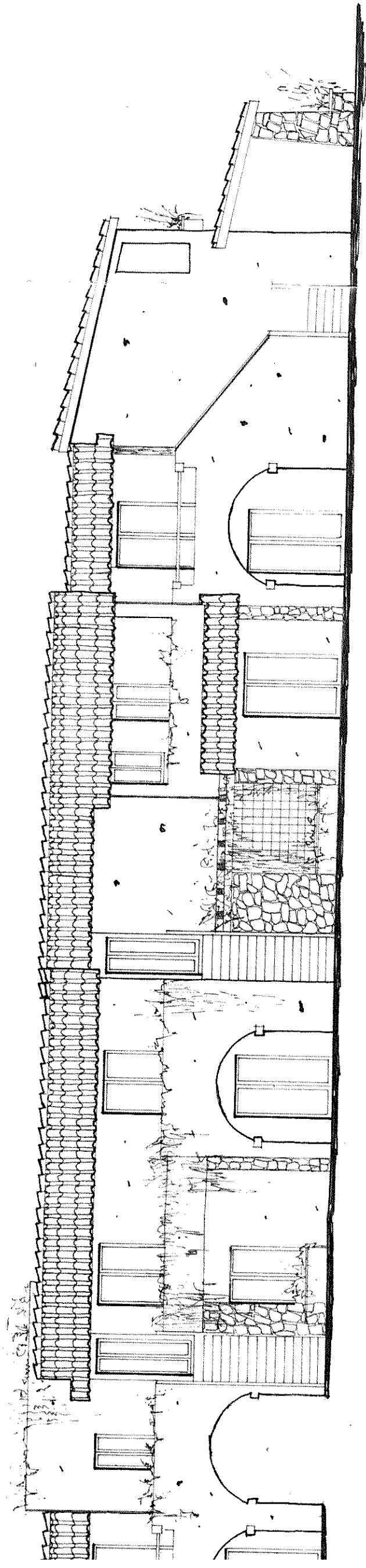
LA MARELLI s.r.l.
L'Anno unico



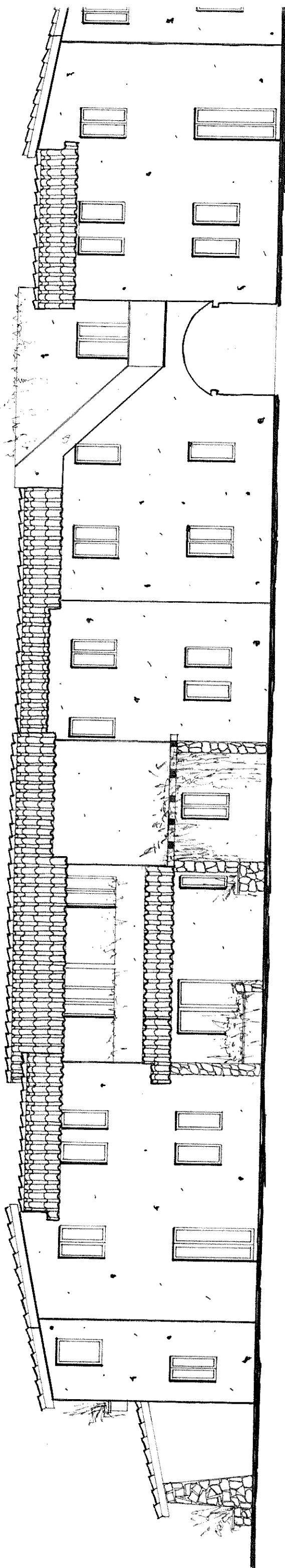
AGGIOR.

ESTREMI APPROVAZIONE

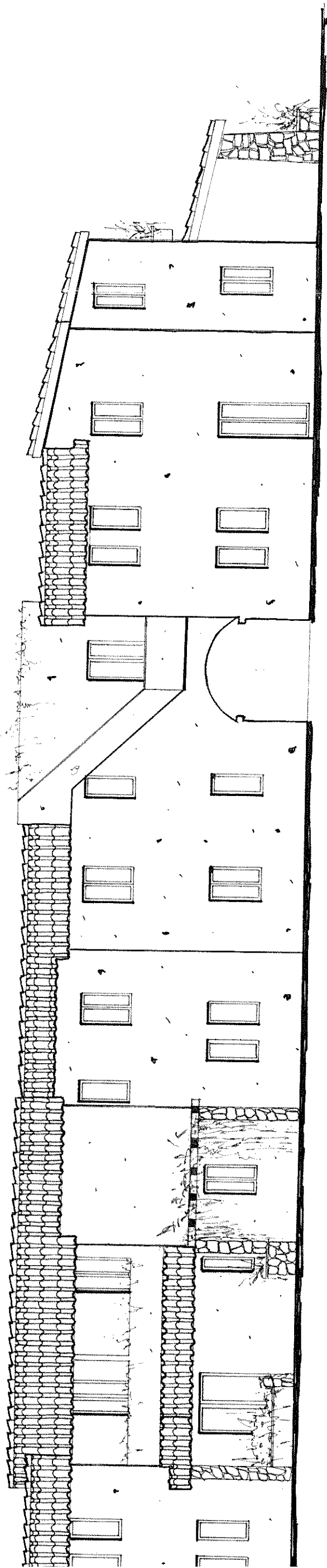




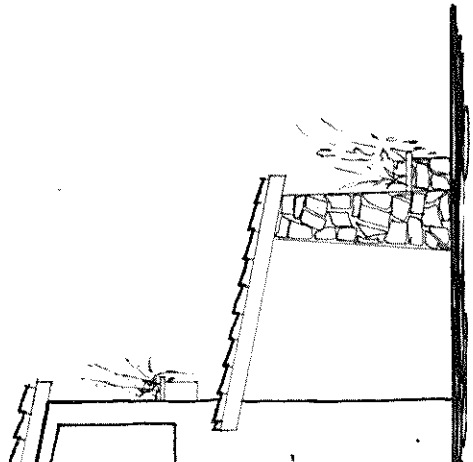
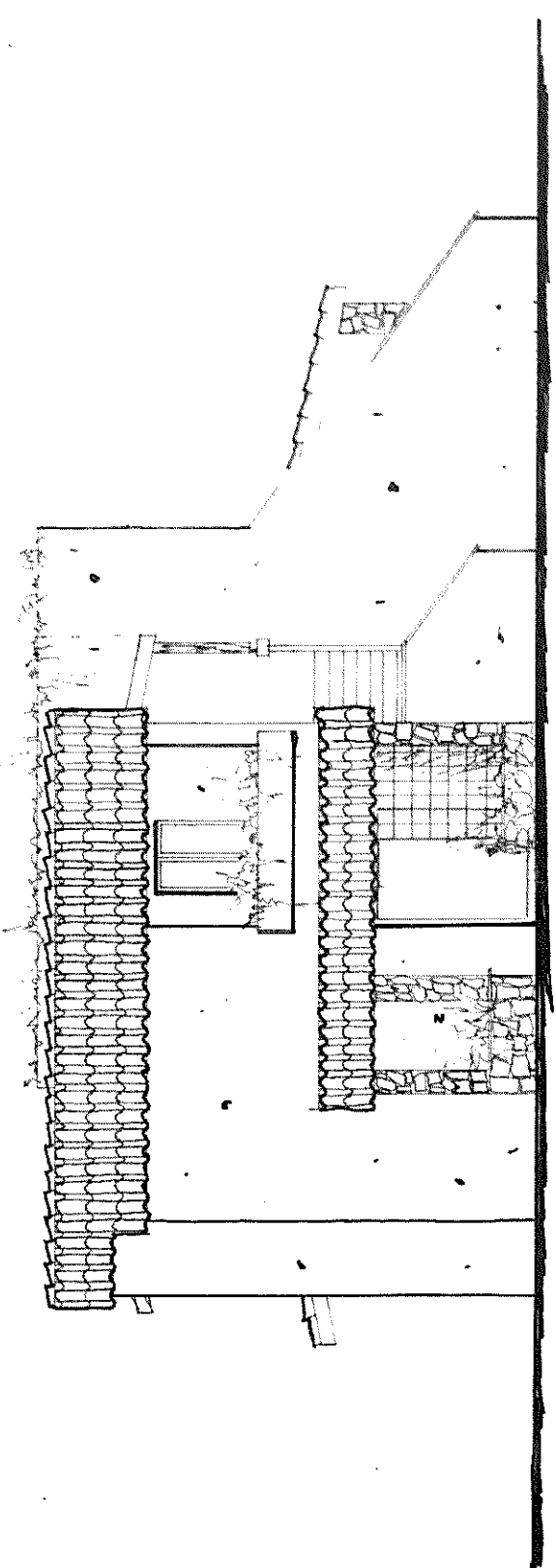
PROSPETTO FRONTALE



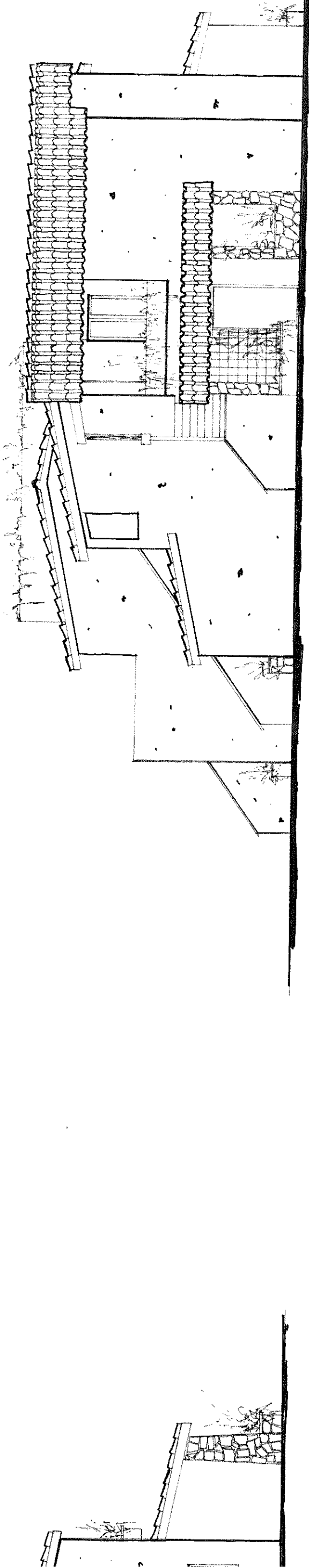
PROSPETTO POSTERIORE



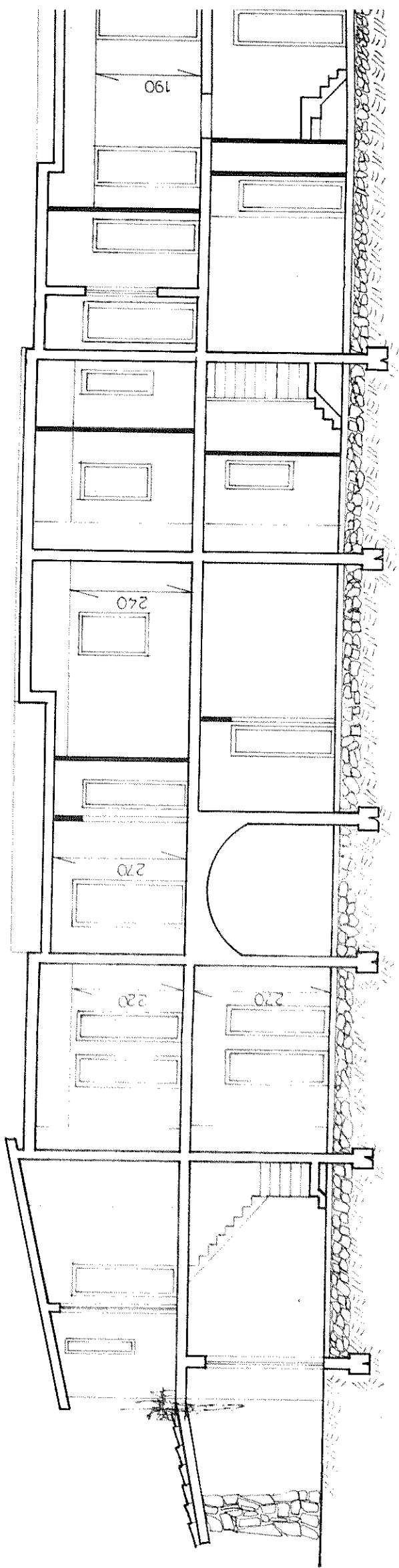
PROSPETTO POSTERIORE



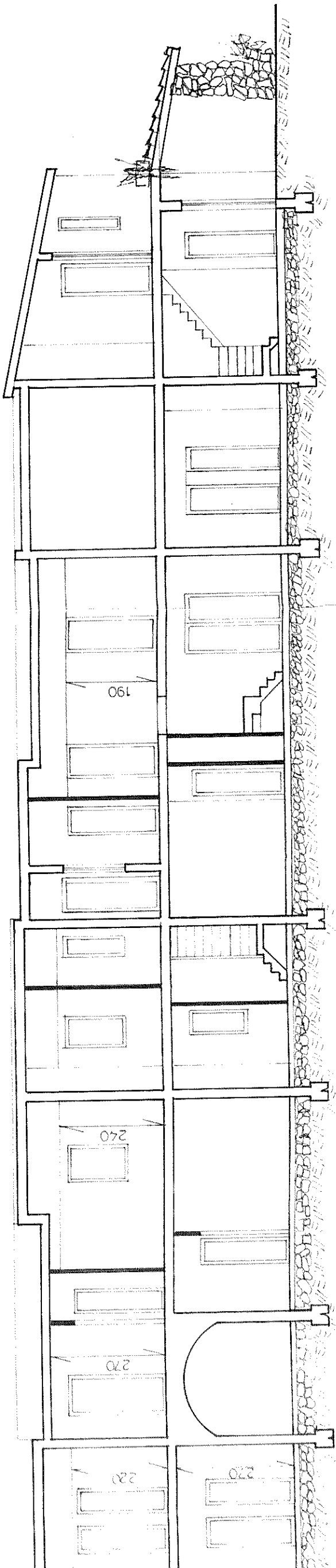
PROSPETTO LATERALE



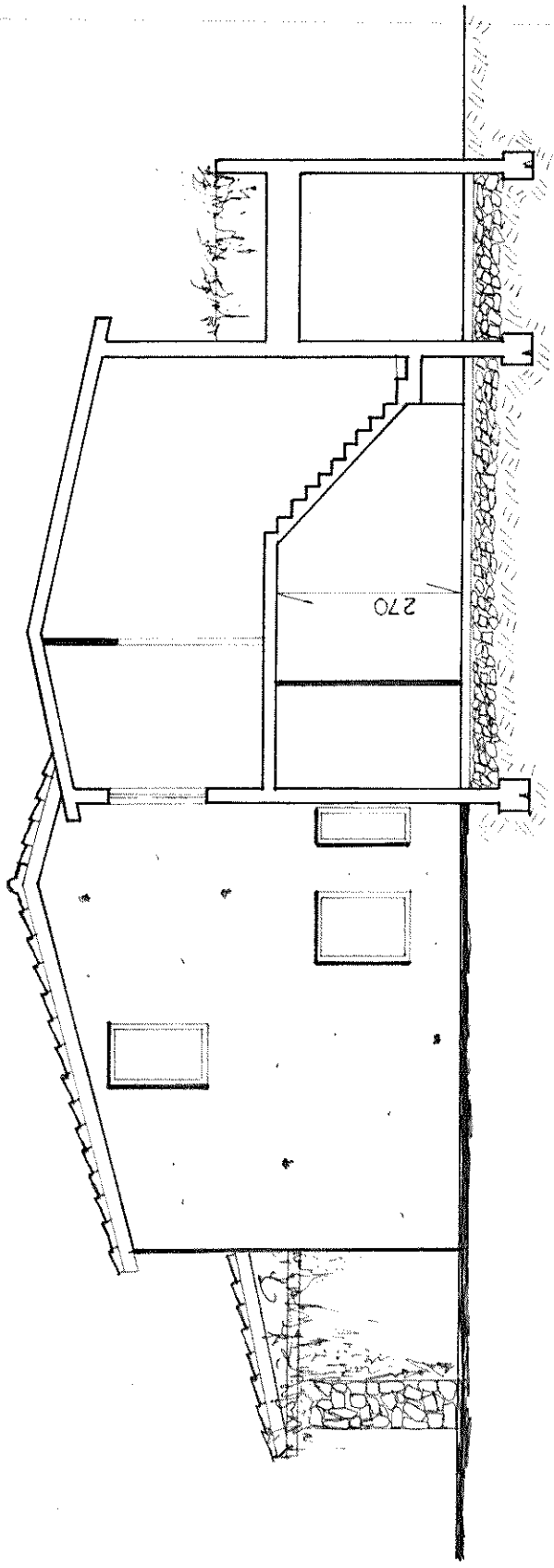
PROSPETTO LATERALE



SEZIONE A-A



SECTION A-A



SEZIONE B-B

COMUNE SAN TEODORO

PROGETTO: DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE NELLA LOTTIZZAZIONE
PRIVATA "LI PIRI,"

VARIANTE

Dott. Ing. **DOMENICO SABA**
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA E
ARCHITETTURA CIVILE-INDUSTRIALE
URBANISTICA-INFORMATICA
via G. VERDI 18 tel-0784-99200
08028 OROSEI - NU -

TAVOLA

ELABORATO PLANIMETRIA CALCOLI DEI
VOLUMI

DATA

13 GEN. 1987

COMMITTENTE

[Signature]
S. ANGELO S.R.L.
CONDOMINIATO

PROGETTISTA



AGGIOR.

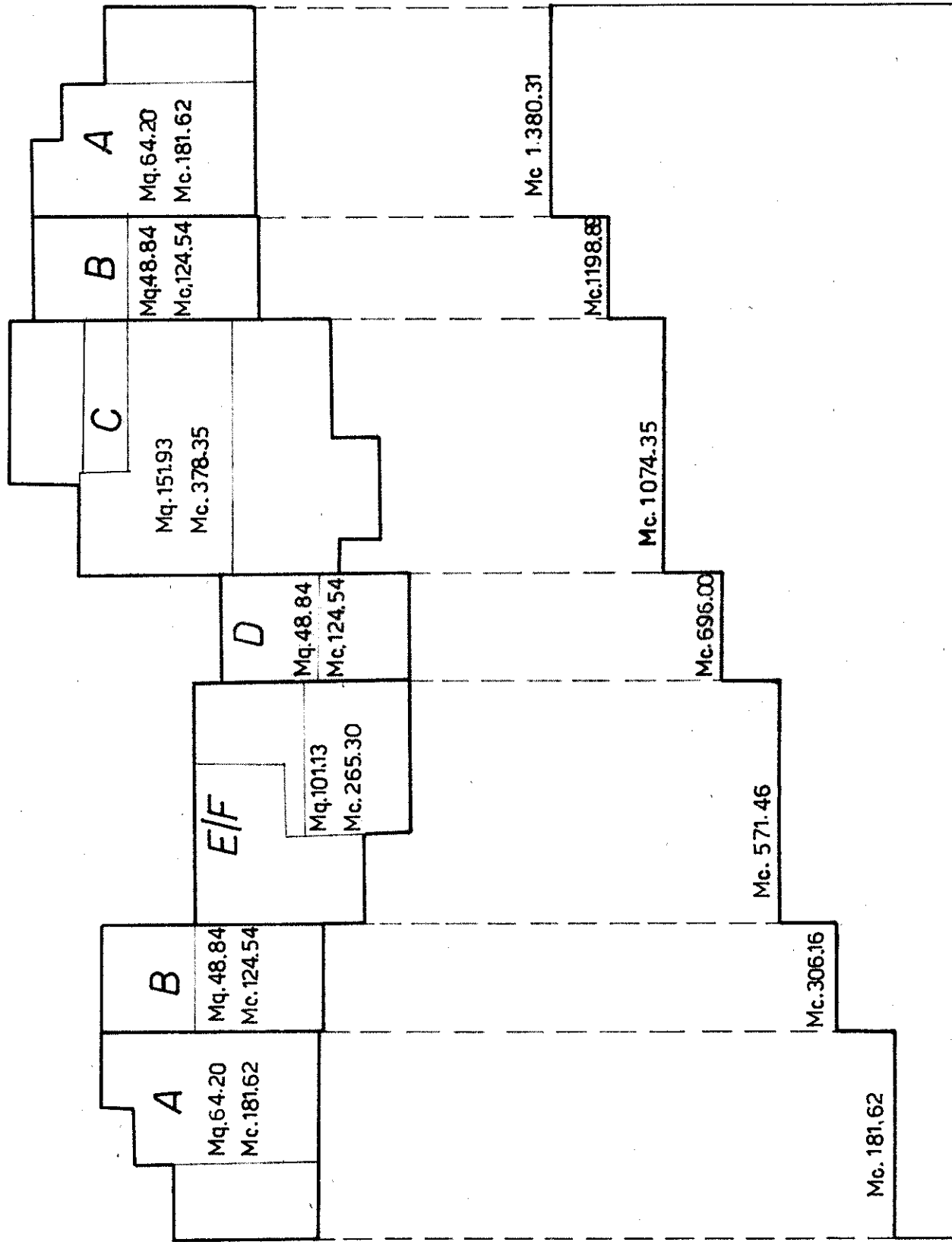
ESTREMI APPROVAZIONE

Comune di S. Teodoro

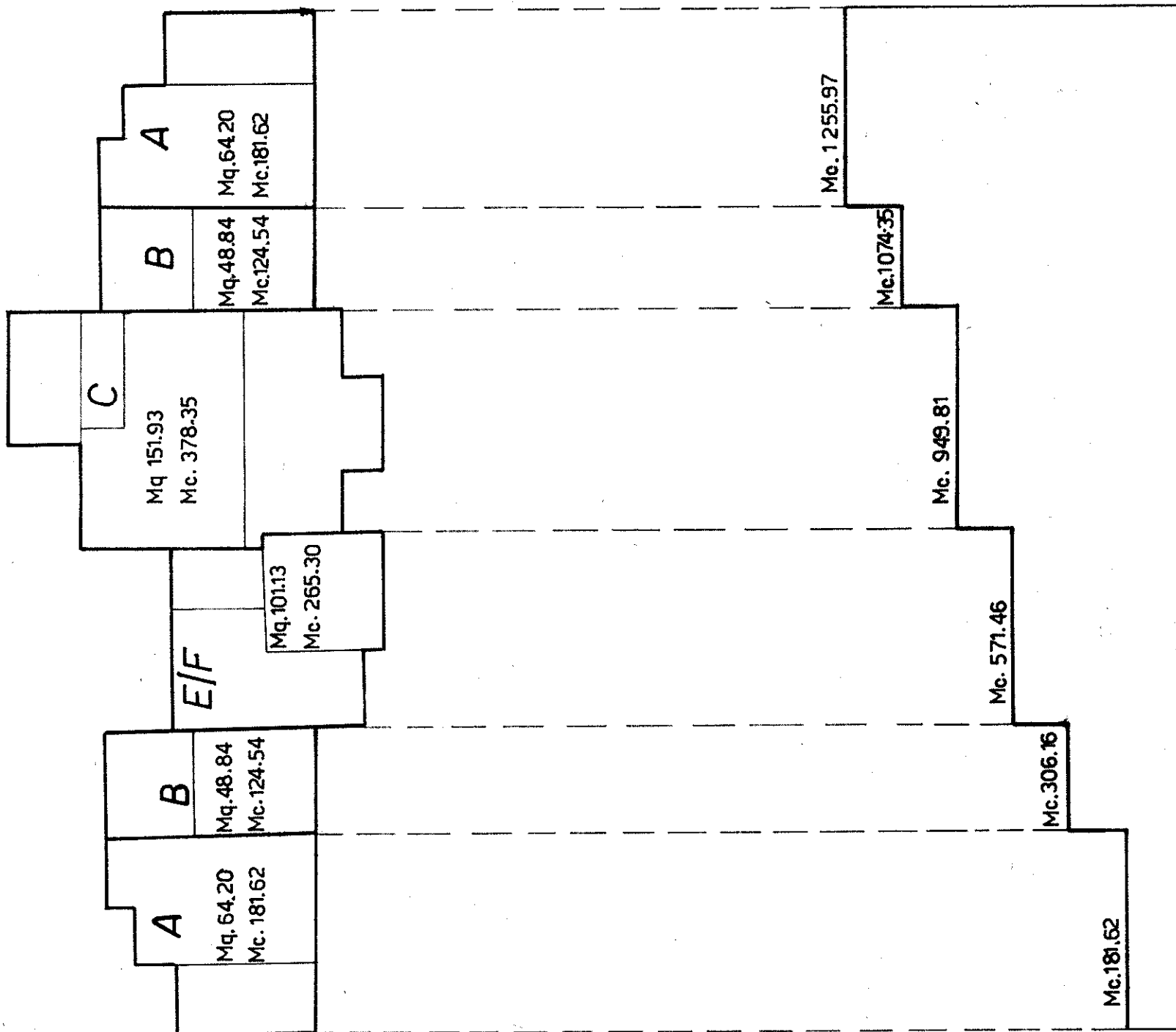
21. GEN. 1987

313

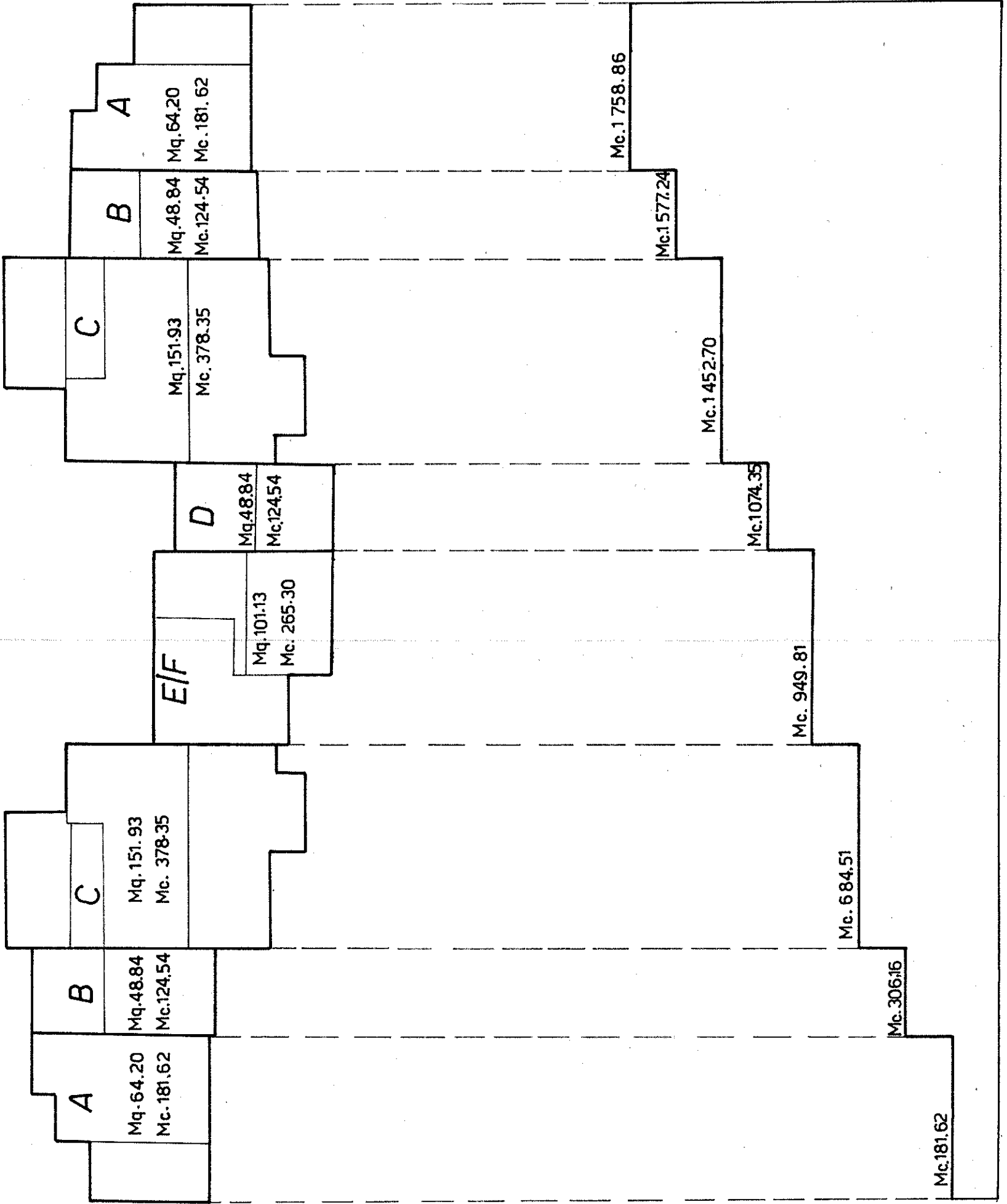
SCHIERA 1



SCHIERA 2



SCHIERA 3



COMUNE SAN TEODORO

PROGETTO: DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE NELLA LOTTIZZAZIONE
PRIVATA "LI PIRI,"

VARIANTE

Dott. Ing. **DOMENICO SABA**
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA E
ARCHITETTURA CIVILE-INDUSTRIALE
URBANISTICA-INFORMATICA
via G. VERDI 18 tel. 0784-98200
08028 OROSEI - NU-

TAVOLA

1

ELABORATO RELAZIONE

DATA
18 SET 1986

COMMITTENTE

PROGETTISTA

AGGIOR.

M. ANGELO s.r.l.
L. 10/11/85



ESTREMI APPROVAZIONE

5326/86-

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI
CULTURALI, INFORMAZIONE, SPETTACOLO E SPORT

GRAFICO N. _____
Per il provvedimento emanato ai sensi della
legge 29-6-1939, n. 1497 vedi grafico num. unq.

.	1
1.1 INTESAZIONE	1
1.2 PREMESSA	2
1.3 SPAZI FUNZIONALI	4
.	6
2.1 TIPOLOGIA ELEMENTI INSEDIATIVI	6
2.2 INFRASTRUTTURE (P)	7
2.3 STANDARDS URBANISTICI (P)	8
2.4 CALCOLO VOLUME COMPLESSO RESIDENZIALE (P)	10

1 INTESAZIONE

COMUNE DI SAN TEODORO

PROVINCIA DI NUORO

OGGETTO: di variante di un complesso residenziale
nella lottizzazione in zona "B2" del
P.D.F. di San Teodoro, localita' "LI
PIRI".

R_E_L_A_Z_I_O_N_E_____I_L_L_U_S_T_R_A_T_I_V_A_

COMMITENTE :

IL PROGETTISTA

R.L. "Li Angeli"

Dr. Ing. Domenico

a Gramsci -Nuoro-

Tel. 0784/98200

l. 0784/230005

1.2 PREMESSA

GENERALITA'

La presente relazione ha per oggetto lo studio di Variante di un complesso residenziale sito nel Piano di Lottizzazione del 5-giugno-1979, già approvato dagli Enti competenti e successivamente ripresentato con alcune varianti il/..../.... ed approvato il/..../...., sita nel territorio di San Teodoro, individuata nel P.D.F. come zona "B2", località "LI PIRI", contigua al centro urbano

L'area si trova a Sud dell'abitato, a forma regolare avente una superficie di ca. 1'45'18

L'orografia del terreno si presenta abbastanza pianeggiante con piccole pendenze non superiore al 2.5% e con un dislivello massimo di 2.00 mt..

L'area di intervento è servita dalla viabilità primaria urbana (lott. PITORRA) toponomasticamente denominata "Via degli Asfodeli".

La strada è già servita della rete idrica e fognaria ed ad esse verranno a collegarsi i nuovi impianti secondo uno studio coordinato e razionale.

Le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di questa zona sono fra le più marcate del litorale Nord orientale della Sardegna.

Le sue qualità ambientali e spettacolari hanno resa molto appetibile e per le sue spiccate attitudini edificatorie, adatta a qualsiasi iniziativa architettonica.

Ma proprio per le sue qualità impone un intento, cauto e meditato approccio alle molteplici fantasiose soluzioni architettoniche.

Si e' cercato di conservare l'impostazione iniziale dei due blocchi già realizzati, con la veste architettonica tradizionale.

Il lotto in esame e' distinto, al catasto terreni col foglio N 17 mappale N. 1043 ed ha una superficie di mq. 1'65'15.

1.3 SPAZI FUNZIONALI

SPAZI FUNZIONALI

La realizzazione della vecchia lottizzazione era prevista in due fasi distinte secondo una soluzione progettuale articolata su due interventi:

-il primo comprendeva la maggior parte dell'area e aveva, fin dall'inizio, gli standard urbanistici dell'intero sub-comparto già delineati: l'assetto viario finale e tutte le opere di urbanizzazione primaria.

-il secondo invece doveva essere realizzato successivamente alla costruzione dei vari corpi di fabbrica appoggiandosi agli impianti esistenti.

Lo studio di variante della lottizzazione ha cercato di eliminare queste due fasi reinserendo nello studio l'intera superficie.

Il presente studio, seguendo le suddette indicazioni presenta in una sola fase la realizzazione dei restanti quattro blocchi.

Nei nuovi blocchi si e' riesaminata la distribuzione interna alla luce delle nuove esigenze, e ricomposti i volumi in modo da rientrare negli standards previsti nello studio di variante alla lottizzazione.

Si e' cercato di rispettare i prospetti esterni seguendo le indicazioni proposte dalla Soprintendenza ai beni ambientali, a suo tempo, per i due blocchi realizzati.

Altri problemi scaturiti e resisi evidenti in fase di realizzazione hanno portato ad un riesame dell'intero insediamento cercando di eliminare i difetti riscontrati pur mantenendo la sua funzionalita' e garantendo i vecchi requisiti fondamentali.

Le aree residenziali sono state ubicate, seguendo lo studio di Variante alla lottizzazione, tenendo conto delle caratteristiche orografiche del terreno, del fattore espositivo e tali da ottenere un assetto con gravitazione verso le aree verdi private e di cessione e verso i parcheggi pubblici.

2.1 TIPOLOGIA ELEMENTI INSEDIATIVI

TIPOLOGIA ELEMENTI INSEDIATIVI

Rispettando il progetto iniziale di lottizzazione si e' scelta la tipologia a schiera, consentita dalle norme di attuazione del P.D.F., ottenuta attraverso l'accostamento delle pareti di ogni singolo elemento residenziale con leggeri sfalsamenti paralleli.

Lo sviluppo longitudinale della schiera e' inferiore a quello consentito dalle Norme sopra accennate.

La dislocazione dei corpi di fabbrica intorno ad un ideale polo riprende un elemento della architettura sarda tradizionale: le cosiddette "Cortes", che molto danno nella ricerca della socialita'.

2.2 INFRASTRUTTURE (P)

INFRASTRUTTURE

La viabilita' e' stata modificata secondo lo schema presentato nello studio di 'Variante al piano di Lottizzazione' sia nella disposizione che nella funzionalita'.

Gli impianti verranno realizzati secondo il nuovo studio di Variante.

Le modalita' costruttive seguiranno fedelmente quelle dei blocchi gia' realizzati.

Le murature saranno realizzate in blocchi portanti 20x20x40 e 20x30x40 in cls. con intercapedine realizzate con pareti in forati di laterizio di cm. 8x15x25 onde permettere un isolamento termico ottimale.

Gli orizzontamenti portanti verranno realizzati con solai latero-cementizio impermeabilizzati con tegole tipo "coppi".

2.3 STANDARDS URBANISTICI (P)

STANDARDS URBANISTICI

Vengono qui riportati, in conformita' con la regolamentazione edilizia operante in questo Comune e in conformita' con il D.P.G. 20-12-76 N.354, i dati urbanisitici riepilogativi.

+-----+
! ZONA DEL P.D.F. ! VARIANTE LOTTIZZAZIONE
+-----+
! DESTINAZIONE D'USO ! RISTRUTT. CENTRO URBANO
+-----+

INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE 0.40

SUPERFICIE TERRITORIALE 16' 515

VOLUME UTILIZZABILE= V_u 9'902

VOLUME DI PROGETTO= V_p 9'902

ABITANTI (1ab.x100 mq.) 99

SPAZIO PUBBLICO INTERESSE COMUNE $S_1=(2mq.xab.)$ 200 160

SPAZIO PUBBLICO ISTRUZIONE $S_2=(4mq.xab.)$ 483 386

SPAZIO PUBBLICO VERDE ATTREZZATO $S_3=(5mq.xab.)$ 6000

SPAZIO PUBBLICO PER PARCHEGGIO $S_4=(1mq.xab.)$ 12000

AREA DI CESSIONE TOTALE $S_1+S_2+S_3+S_4$ mq. 2483 546

VIABILITA' S_{vp} 806

VIABILITA' PRIVATA S_{vpr} 1200

SPAZIO PRIVATO PER PARCHEGGIO 54pr 303

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO lotto unico

VOLUME PUBBLICO MC. 546

VOLUME PRIVATO MC. 9355

2.4 CALCOLO VOLUME COMPLESSO RESIDENZIALE (P)

Nel calcolo del volume complessivo dell'intero intervento e' stata fatta una scomposizione dei vari blocchi in cellule elementari.

Gli elementi base che assemblati vanno a comporre le varie schiere sono:

A	mq.=33.60+30.60	mc.=181.62
B	mq.=24.42+24.42	mc.=124.54
C	mq.=89.61+62.32	mc.=378.35
E/F	mq.=42.12+59.01	mc.=265.33
D	mq.=24.42+24.42	mc.=124.54

Come indicato nell'elaborato N. 5 "PLANIMETRIA D'INSIEME" i nuovi blocchi sono stati distinti con un numero progressivo.

La schiera N.1 e' composta dall'insieme delle seguenti cellule:

$$A+B+E/F+D+C+B+A \text{ -----} \rightarrow mc.=1380.31$$

La schiera N.2 e' composta dall'insieme delle seguenti cellule:

$$A+B+E/F+C+B+A \text{ -----} \rightarrow mc.=1255.97$$

La schiera N.3 e' composta dall'insieme
delle seguenti cellule:

A+B+C+E/F+D+C+B+A ----->mc.=1758.86

La schiera N.4 e' composta dall'insieme
delle seguenti cellule:

A+B+E/F+C+B+A ----->mc.=1255.97

TOTALE VOLUME DA REALIZZARE MC.=5651.61

Volume gia' edificato nelle due schiere
esistenti mc.=3517.72

TOTALE 5651.61+3517.72=MC. 9169.33

volume massimo costruibile mc. 9355