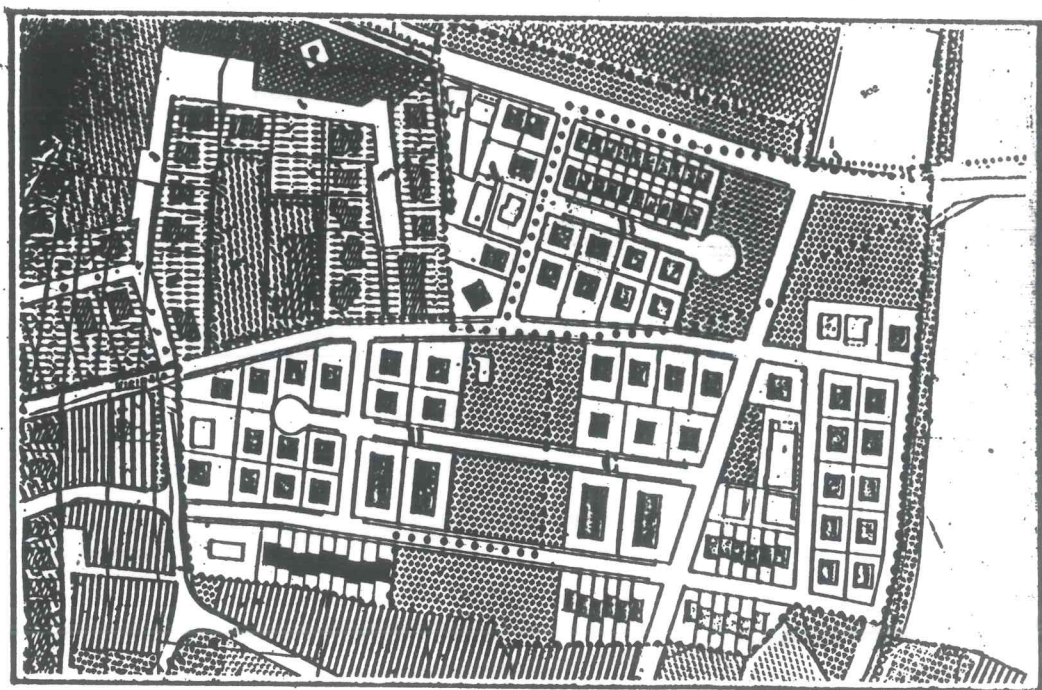


# PROGRAMMA SITUATO

COMUNE DI DECEMNANNU

PIANO DI RISANAMENTO

"FORADA MANNA"



allegato

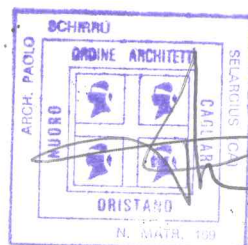
A

tavola

RELAZIONE

SCALA :

il sindaco



il progettista  
arch. PAOLO SCHIRRU

Comune di Decimomannu

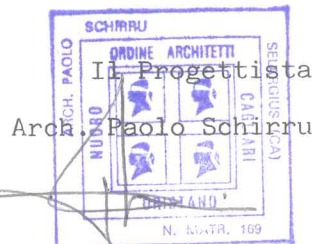
Provincia di Cagliari

PIANO DI RISANAMENTO

**"FORADA MANNA"**

RELAZIONE

Il Sindaco



Il Progettista  
Arch. Paolo Schirru

## RELAZIONE TECNICA

### Perimetrazione

L'area oggetto di piano di risanamento "FORADA MANNA" si trova nel comune di Decimomannu in posizione sud-ovest rispetto al centro storico del paese.

Il perimetro della sudetta area è delimitato a nord dal lotto destinato alla realizzazione del nuovo campo sportivo e da quello in cui è ubicata la costruzione dell'ex mattatoio; un canale a cielo aperto costeggia l'intero lato ovest del perimetro. Il lato sud è delimitato da un'area destinata ad attrezzature di interesse comune, che in piccola parte rientra nel perimetro, e dall'area in cui è stato realizzato il piano di zona secondo la legge no 167 del 1962; il lato est è affiancato per un tratto dalla strada di piano via Lazio. Il perimetro si allinea poi con la strada vicinale Sa Serra in posizione quasi orizzontale, per risalire costeggiando la lottizzazione che insiste sui mappali 182, 411, 417, venendo a formare una sorta di dente nella configurazione della superficie d'intervento.

### Previsione P.R.G.

All'interno dell'area oggetto di piano di risanamento si identificano, secondo le previsioni del P.R.G., diverse zone territoriali omogenee. Gran parte della superficie è classificata come zona C di espansione residenziale; la rimanente superficie è, invece, ripartita in aree destinate a verde pubblico ed aree per servizi.

In particolare vengono identificate:

in posizione nord-ovest, rispetto al perimetro, una fascia di parcheggi pubblici ubicata a ridosso dell'area destinata alla realizzazione del nuovo campo sportivo e delimitata dalla strada comunale Bia Casteddu che la costeggia per tutto lo sviluppo longitudinale.

Nel cuneo ottenuto dal congiungersi della suddetta strada comunale Bia Casteddu e la strada vicinale Sa Serra, che seca trasversalmente l'intera area, è prevista un'ampia area destinata a verde di rispetto. A ridosso di quest'ultima tra le due strade citate si estende un'ampia zona C di espansione residenziale.

Stessa destinazione ha l'intera area sottostante la strada Sa Serra fatta eccezione per la fascia a ridosso del perimetro sud dell'intervento.

Nella suddetta fascia sono previste una zona per spazi pubblici attrezzati a parco ed una per attrezzature di interesse comune.

#### Descrizione stato di fatto

L'area oggetto di piano di risanamento ricopre una sup. di 92982 mq. come risulta dal rilievo effettuato, all'interno della quale ricadono le proprietà così consite al Catasto Terreni come risulta dal seguente prospetto:



## COMPARTO A

Fg.	PARTITA	MAPPALE	DITTA	SUP.mq.	QUALITA	RD L	RA L
13	3192	422	Canta Angela (28-11-943)	210	Pascolo	0.57	0.38
13	3192	423	Canta Angela (28-11-943)	170	Pascolo	0.46	0.31
13	3192	- 368d	Canta Angela (28-11-943)	320	Pascolo	0.86	0.57
13	3192	424	Canta Angela (28-11-943)	355	Pascolo	4.26	1.95
13	3192	425	Canta Angela (28-11-943)	370	Pascolo	4.44	2.04
13	3192	- 432	Canta Angela (28-11-943)	740	Pascolo	8.88	4.07
13	3192	- 433	Canta Angela (28-11-943)	500	Pascolo	6.00	2.75
13	3192	428	Canta Angela (28-11-943)	560	Pascolo	6.72	3.08
13	3192	429	Canta Angela (28-11-943)	500	Pascolo	6.00	2.75
13	3192	- 705	Canta Angela (28-11-943)	550	Pascolo	6.60	3.03
13	3192	- 418	Canta Angela (28-11-943)	550	Pascolo	6.60	3.03
13	3192	- 367f	Canta Angela (28-11-943)	230	Pascolo	2.75	1.26
13	3192	- 367d	Canta Angela (28-11-943)	120	Pascolo	1.44	0.66
13	3192	367n	Canta Angela (28-11-943)	1085	Pascolo	13.02	5.27
13	531/1995	191	Sanna Marcello (27-5-920)	4230	Pascolo	286.15	180.40

Bruno (11-11-922)  
AnnaLuisa  
(17-8-924)

COMPARTO B

Fg.	PARTITA	MAPPALE	DITTA	SUP.mq.	QUALITA	RD L	RA L
13	3192	367m	Canta Angela (28-11-943)	854	Pascolo	10.25	4.70
13	3192	368c	Canta Angela (28-11-943)	265	Pascolo	0.71	0.48
13	3192	367o	Canta Angela (28-11-943)	135	Pascolo	1.57	0.72
13	3192	196a	Canta Angela (28-11-943)	2140	Pascolo	326.06	40.70
13	3192	196c	Canta Angela (28-11-943)	4885	Pascolo	141.66	24.43
13	3192	196d	Canta Angela (28-11-943)	620	Pascolo	17.98	3.10
13	3192	196e	Canta Angela (28-11-943)	325	Pascolo	9.43	4.72
13	3192	435	Canta Angela (28-11-943)	600	Pascolo	17.40	3.00
13	3192	367a	Canta Angela (28-11-943)	1985	Pascolo	23.83	10.91

COMPARTO C

Fg.	PARTITA	MAPPALE	DITTA	SUP.mq.	QUALITA	RD L	RA L
15	2557	22a	La Corte Carmelo (3-12-919)	20	Sem.	0.17	0.10
15	2258	22b	La Corte Giuseppina (1-8-917)	645	Sem.	5.48	3.54
15	1621	22c	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Giuseppi- na e Caterina	130	Sem.	1.10	0.72

15	2256	22d	La Corte Vincenzo (9-5-927)	1155	Sem.	9.83	6.35
15	3190	22e	La Corte Rosalia (22-8-915)	565	Sem.	4.80	3.12
15	1621	88a	La Corte Caterina, Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia e Giuseppina	690	Sem	5.87	3.80
15	3190	88b	La Corte Rosalia (22-8-915)	170	Sem.	1.45	0.93
15	2557	88c	La Corte Carmelo (3-12-919)	515	Sem.	4.38	2.83
15	2556	88d	La Corte Caterina (26-1-934)	436	Sem.	3.70	2.40
15	2558	88e	La Corte Giuseppina (1-8-917)	380	Sem.	3.23	2.09
15	2555	88f	La Corte Antonino (31-5-931)	380	Sem.	3.23	2.09
15	2558	88g	La Corte Giuseppina (1-8-917)	230	Sem.	1.96	1.27
15	2557	88c	La Corte Carmelo (3-12-919)	8	Sem.	2.07	0.04
15	1621	88i	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Giusep- pina e Caterina	8	Sem.	0.02	0.01
15	3190	88l	La Corte Rosalia (22-8-915)	5	Sem.	0.04	0.03
15	2555	88m	La Corte Antonino (31-5-931)	5	Sem.	0.04	0.03

15	2556	88n	La Corte Caterina (26-1-934)	5	Sem.	0.04	0.03
15	2557	88o	La Corte Carmelo (3-12-919)	5	Sem.	0.04	0.03
15	2558	88p	La Corte Giuseppina (1-8-917)	8	Sem.	0.07	0.04
15	2226	26a	La Corte Vincenzo (9-5-927)	215	Sem.	1.83	1.18
15	3190	26b	La Corte Rosalia (22-8-915)	460	Sem.	3.91	253
15	2557	26c	La Corte Carmelo (3-12-919)	885	Sem.	7.52	4.87
15	2558	26e	La Corte Giuseppina (1-8-917)	640	Sem.	5.44	3.52
15	2555	26f	La Corte Antonino (31-5-931)	585	Sem.	4.97	3.22
15	2226	291	La Corte Vincenzo (9-5-927)	165	Sem.	1.41	0.91
15	2558	133	La Corte Giuseppina (1-8-917)	65	Sem.	0.55	0.36
15	2557	25a	La Corte Carmelo (3-12-919)	210	Sem.	1.78	1.16
15	2558	25b	La Corte Giuseppina (1-8-917)	2400	Sem.	20.40	13.20
15	1621	25e	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Giusep- pina e Caterina	265	Sem.	2.25	1.46
15	2557	21b	La Corte Carmelo	1795	Mond.	52.05	8.97



(3-12-919)

15	1621	21c	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Gius pina e Caterina	60	Mond.	1.74	0.30
15	2226	20g	La Corte Vincenzo (9-5-927)	1960	S.Arb.	23.52	10.78
15	2556	20d	La Corte Caterina (26-1-934)	560	S.Arb.	6.72	3.08
15	2226	20g	La Corte Vincenzo (9-5-927)	40	S.Arb.	0.48	0.22
15	1621	20e	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Giusep- pina e Caterina	1450	S.Arb.	17.40	7.97
15	2555	24a	La Corte Antonino (31-5-931)	3070	Sem.	26.09	16.89
15	2226	24b	La Corte Vincenzo (9-5-927)	3200	Sem.	27.20	17.60
15	2556	24e	La Corte Caterina (26-1-934)	2970	Sem.	26.24	16.33
15	2557	24d	La Corte Carmelo (3-12-919)	1140	Sem.	9.62	6.27
15	1621	24e	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Giusep- pina e Caterina	140	Sem.	1.19	0.77
15	2557	24f	La Corte Carmelo (3-12-919)	310	Sem.	2.64	1.70
15	1596/1799	125b	Demanio dello Stato	40	Orto.irr	4.20	0.80
15	2557	25d	La Corte Carmelo (3-12-919)	1775	Sem.	15.09	9.76

15	2558	25e	La Corte Giuseppina (1-8-917)	2570	Sem.	21.84	14.13
15	2558	25g	La Corte Giuseppina (1-8-917)	80	Sem.	0.68	0.44
15	2555	25i	La Corte Antonino (31-5-931)	120	Sem.	0.55	0.36
15	2554	25l	La Corte Rosalia (15-8-915)	50	Sem.	0.42	0.27
15	2554	25m	La Corte Rosalia (15-8-915)	123	Sem.	1.05	0.68
15	1621	25n	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Giusep- pina e Caterina	67	Sem.	0.57	0.37
15	1621	25o	La Corte Vincenzo, Antonino, Carmelo, Rosalia, Giusep- pina e Caterina	10	Sem.	0.08	0.05
15	2554	25p	La Corte Rosalia (15-8-915)	67	Sem.	0.57	0.37
15	2555	25q	La Corte Antonino (31-5-931)	65	Sem.	0.55	0.36
15	2556	25r	La Corte Caterina (26-1-934)	67	Sem.	0.57	0.37
15	2557	25s	La Corte Carmelo (3-12-919)	64	Sem.	0.54	0.35
15	2558	25t	La Corte Giuseppina (1-8-917)	115	Sem.	0.28	0.63
15	2558	25u	La Corte Giuseppina	175	Sem.	1.49	0.96

(1-8-917)

15	2556	21e	La Corte Caterina (26-1-934)	1530	Sem.	44.37	7.65
15	1137	89a	Mostallino Nioi Rita fu Daniele	2690		22.87	14.80
15	1137	89b	Mostallino Nioi Rita fu Daniele	490		4.16	2.69

COMPARTO D

15	2555	20b	La Corte Antonino (31-5-931)	2390	Sem.	28.68	19.15
15	2555	20f	La Corte Antonino (31-5-931)	110	Sem.	1.35	0.60
15	2554	265	La Corte Rosalia (15-8-915)	1395	Sem.	16.74	7.67
15	2554	178	La Corte Rosalia (15-8-915)	1395	Sem.	16.74	7.67
15	2554	179	La Corte Rosalia (15-8-915)	1395	Sem.	16.74	7.67
15	2554	180	La Corte Rosalia (15-8-915)	1455	Sem.	17.46	8.02
15	1415	17a	Collu Serra Albino (29-8-902)	50	Sem.	0.40	0.28
15	1415	17b	Collu Serra Albino (29-8-902)	655	Sem.	5.57	3.60
15	1191	18a	Murenu Raimondo (20-11-896)	390	Sem.	3.32	2.14
15	1191	18b	Murenu Raimondo (20-11-896)	215	Sem.	1.83	1.18

15	1191	18d	Murenu Raimondo (20-11-896)	35	Sem.	0.21	0.14
15	1415	560	Collu Serra Albino (29-8-902)	475	Sem.	4.04	2.61
15	1191	561	Murenu Raimondo (20-11-896)	430	Sem.	3.65	2.37
15	1172	562	Manca Saturnino (30-10-917)	140	Sem.	1.68	1.26
15	1172	19a	Manca Saturnino (30-10-917)	545	Sem.	4.63	3.00
15	1172	19b	Manca Saturnino (30-10-917)	450	Sem.	7.83	2.47
15	2510	506	Mallei Antonino (14-3-925)	515	Sem.	6.18	4.63
15	2510	505	Mallei Antonino (14-3-925)	10	Sem.	0.12	0.09
15	1172	16a	Manca Saturnino (30-10-917)	12.85	Sem.	15.42	11.59
15	1172	16c	Manca Saturnino (30-10-917)	570	Sem.	6.84	5.40
15	1172	16d	Manca Saturnino (30-10-917)	285	Sem.	3.42	2.57
15	1172	16e	Manca Saturnino (30-10-917)	1045	Sem.	12.54	9.43
15	1172	16f	Manca Saturnino (30-10-917)	840	Sem.	11.28	8.48
15	1172	16g	Manca Saturnino (30-10-917)	1045	Sem.	12.54	9.43
15	1172	16h	Manca Saturnino (30-10-917)	370	Sem.	4.44	3.34
15	1172	92a	Manca Saturnino (30-10-917)	4900	Sem.	58.80	44.20
15	1172	92b	Manca Saturnino (30-10-917)	105	Sem.	1.26	0.95
15	1172	92c	Manca Saturnino (30-10-917)	675	Sem.	8.10	6.09



La superficie d'intervento si presenta pressoché pianeggiante secata a nord dalla strada comunale Bia Casteddu e in posizione, quasi mediana, dallà strada comunale Sa Serra riproponendo lo schema viario che si trova nel P.R.G. La prima delle due strade citate è sterrata e non urbanizzata nonostante la presenza di abitazioni lungo di essa, mentre la seconda è parzialmente urbanizzata nel suo tratto iniziale che prende il nome di via Leopardi, a servizio delle costruzioni esistenti.

Le due strade sono raccordate da una strada interna della larghezza di 10 ml ottenuta con l'espropriazione del mappale 367n di proprietà della Ditta Canta Angela (28-11-943). La Bia Casteddu, la suddetta strada di raccordo e la strada Sa Serra, perimetrano ad est per tre lati una posizione di terreno in cui si trovano delle costruzioni abusive che si ritrovano nelle schede dei fabbricati esistenti corrispondenti ai numeri 1, 2, 6a, 6b, 7 del comparto A individuato nella sudetta zona. La ripartizione dei lotti riprende quella catastale, fatta eccezione per i lotti su cui insistano gli edifici contraddistinti, nella tav. dei tipi edilizi, con 6a, 6b, 7. Il lotto su cui insiste quest'ultimo fabbricato è perimetrato a sud e ad est da una strada di servizio che serve il lotto limitrofo.

Le tre citate strade delimitano, viceversa, ad ovest una porzione di terreno individuato come comparto B all'interno del quale non vi sono costruzioni. La suddivisione delle proprietà è coincidente con quella riportata d al Catasto Terreni.

E da rilevare in questo comparto la presenza di un area attigua al mappale 196a recintata di proprietà comunale e concessa in

affitto.

Al di sotto della strada Sa Serra si estende una vasta area in cui si individuano i comparti C e D.

Il primo si estende dal canale a cielo aperto sul lato ovest del perimetro dell'area d'intervento fino al mappale 20b che costeggia per tutto il lato ovest per continuare poi sul mappale 24b, e secare orizzontalmente il 24a e il 92 e ridiscendere congiungendosi verticalmente con il perimetro sud dell'area come è possibile vedere sulla carta del rilievo dello stato di fatto tav. no 4; la superficie rimanente costituisce il comparto D.

Entrambi i comparti C e D sono tagliati trasversalmente, in posizione quasi mediana da una strada sterrata privata di servizio che incontra ad est la via Lazio e ad ovest si innesta perpendicolarmente con un'altra strada, anch'essa sterrata, quasi parallela al canale che costeggia il mappale 88b, c, d, e, f e interessa i mappali 88a e 22c.

Nel comparto C ci sono, così come in quello A, delle case abusive servite dalla suddetta strada parallela al canale. Le une a ovest di questa sono individuate con i numeri 1 e 2 delle schede dei fabbricati esistenti e le altre ubicate ad est in prossimità dell'incrocio delle due suddette strade di servizio corrispondono ai numeri 14, 17, 18, 22 delle sopradette schede.

Il comparto D è delimitato a nord dalla strada Sa Serra ad est dalla via Lazio e a sud da una strada di servizio privata che corre a ridosso di parte dell'area su cui sorge il piano di zona. Anche all'interno di questo comparto si trovano delle costruzioni: quella della chiesa evangelica ubicata sul mappale 20b e le costruzioni corrispondenti ai numeri 9 e 19 delle schede dei tipi

edilizi comparto D.

Anche in questi due ultimi comparti, come nei precedenti la suddivisione dei lotti si rifà fedelmente alla ripartizione catastale

Oltre alle individuate costruzioni si trovano all'interno dell'area numerosi locali di ricorero molti dei quali fatiscenti o realezati con moteriali di ricupero e pertanto precari.

#### Criteri d'intervento e metodologia

L'intento dell'intervento è quello di creare all'interno dell'area in esame un tessuto urbano e razionale regolarizzando lo schema viario e la ripartizione dei lotti esistenti. Si è cercato di attuare tale razionalizzazione nel rispetto delle previsioni dal P.R.G. e, per quanto possibile, della situazione esistente. Lo stato di fatto caratterizzato dalla presenza di costruzioni abusive, in parte condonate e pertanto non demolibili, ha determinato la necessità di precise scelte progettuali sia nella ripartizione dei lotti sia nella definizione dei tipi edilizi edificandi.

#### Descrizione dell'intervento

La definizione di una maglia urbana è stata ottenuta con la creazione di un insieme di strade che definiscono, con il loro intersecarsi, dei veri e propri isolati.

Si è provveduto a lasciare inalterato lo sviluppo della Bia Casteddu così come indicato nella previsione del P.R.G. allargandone semplicemente il sedime stradale fino a 16 m. così

da creare un asse a percorrenza veloce.

E' stato invece deviato l'andamento della parte terminale della strada comunale Sa Serra che non si raccorda più con la Bia Casteddu, ma viene ad incontrarsi con un passante longitudinale che, riprendendo la strada che lambisce ad est l'area su cui sorge il piano di zona, seca per tutta la lunghezza l'area d'intervento. La Bia Casteddu e la strada comunale Sa Serra sono raccordate tra loro oltre che dal suddetto passante longitudinale da una strada che ricalca quella già esistente ottenuta con l'esproprio del mappale 367n. In posizione mediana tra la Bia Casteddu e la strada Sa Serra parallelamente alla prima è stata creata una strada di servizio che sfocia con una pippa ubicata a ridosso di un'area per spazi pubblici attrezzati.

Sono state inoltre create due strade trasversali parallele tra loro l'una in corrispondenza della strada sterrata privata servizio già esistente e l'altra a suddividere in due porzioni pressché uguali l'area compresa tra la prima e il perimetro sud dell'intera area. La prima delle due strade a differenza della preesistente strada di servizio non è raccordata ad imbuto con la strada Sa Serra ma termina prima del perimetro est dell'area con una pippa di manovra.

Le due citate strade sono collegate tra loro e alla strada Sa Serra da una terza strada perpendicolare. In prossimità del canale a cielo aperto sul lato est del perimetro è stato creato un anello viario con una strada che segue all'andamento del canale e quella ad essa parallele che ricalca la strada di servizio esistente lungo il mappale 88. L'anello è completato da



due tiranti paralleli tra loro e perpendicolari con le due suddette strade che si raccordano al citato passante longitudinale. Nella definizione della viabilità di progetto è possibile distinguere delle strade il cui onere di realizzazione risulta essere a carico del comune e delle altre di competenza dei privati. Le prime come strade di collegamento intercomunale sono rappresentate dalla Bia Casteddu e dalla strada comunale Sa Serra e il tratto del passante longitudinale che le raccorda; le seconde sono le restanti strade di lottizzazione. Per la visualizzazione di quanto riportato si rimanda alla tav. 6 che definisce puntualmente la situazione.

La zonizzazione di progetto vede localizzato, secondo la previsione di P.R.G., un parcheggio pubblico nella area compresa tra il nuovo campo sportivo e la Bia Casteddu. A nord-ovest dell'area d'intervento, secata dal passante longitudinale, vi è un'ampia zona servizi così ripartita la fascia ad est della strada, che si estende per tutta la lunghezza della porzione di terreno compresa tra la Bia Casteddu e la strada comunale Sa Serra è destinata a spazi pubblici attrezzati; ad ovest della medesima strada longitudinale, da questa al limite definito dal canale, si estende un'ampia area destinata a strutture per l'istruzione. Spazi servizi distinti in aree per attrezzature di interesse comune e aree per spazi pubblici attrezzati sono ubicati in un'ampia fascia mediana rispetto all'area d'intervento che si estende, per la lunghezza, dalla strada comunale Sa Serra al confine sud del perimetro comprendendo i mappali 20b, 20e e parte dei mappali 20c, 24a, 24b 92. E' stato inoltre previsto un piccolo parcheggio lungo l'asse longitudinale a ridosso degli

edifici esistenti nei lotti 14, 17, 18. E da precisarsi che nella suddetta zonizzazione sono state localizzate in aree specifiche le S1, S2, S3, S4 a somma delle sup. necessarie in funzione dello standard per ogni singolo comparto.

In rapporto ai 18 mq. ad abitante di standard previsti dal decreto Floris per il comune di II classe, tra i quali è classificato il comune di Decimomannu, esiste un eccesso di standard giustificato dall'esistenza di aree di proprietà comunale e dalla previsione di P.R.G. di una certa porzione di superficie destinata a verde di rispetto. Il seguente prospetto definisce comparto per comparto, la sup. territoriale le sup. di servizi previste in funzione del numero di ab., lo standard in esubero, la sup. edificabile, la viabilità.

	COMPARTO A %	COMPARTO B %	COMPARTO C %	COMPARTO D %	TOTALLE	%
SUPPLEMENTI	11682.50 mq	16407.50 mq	38620.16 mq	26271.80 mq	92981.96 mq	100
STRUTTURE						
S1 (SCUOLE)	472.50 mq	904.5 mq	2137.5 mq	1453.50 mq	4968 mq	5.3
S2 (ATTREZ. RELIG.)	210.00 mq	402 mq	950.00 mq	646.00 mq	2208 mq	2.3
S3 (VERDE PUBBL.)	945.00 mq	1809 mq	4275.00 mq	2907.00 mq	9936 mq	10.6
S4 (PARCHEG. S. GO)	262.50 mq	502 mq	1187.50 mq	807.50 mq	2759.5 mq	2.9
RESUMERO STANIMU)	1308.3 mq	766.9 mq	540.00 mq	213.80	2827.00 mq	3.0
SUPPLEMENTI	5057.42 mq	7099.75 mq	21457.87 mq	14524.76 mq	48039.8 mq	51.6
STRUTTURE						
VLAJETA	3426.78 mq	4924.85 mq	8172.29 mq	5719.24 mq	22224.316 mq	23.9

Come menzionato esistono all'interno dell'area d'intervento delle aree comunali che sono state adibite comparto per comparto a viabilità, ad aree servizi ed in alcuni casi cedute, per la necessità di allineamenti come aree edificabili.

Il seguente prospetto riporta comparto per comparto le quantità delle superfici delle suddette aree.

	COMPARTO A	COMPARTO B	COMPARTO C	COMPARTO D
AREE COMUNALE ADIBITE A STRADE	521.55 mq	4315.90 mq	81.90 mq	1342.60 mq
AREE COMUNALI ADIBITE A STANDARD PUBBLICO	3150.0 mq	1342.15 mq	1261.05 mq	680.95 mq
AREE COMUNALI ADIBITE AD USO EDIFICATORIO	43.50 mq	597.38 mq	---	75.05 mq

Il Comune di Decimomannu è classificato come comune di II classe per i quali il decreto Floris prevede un indice territoriale massimo di 1,5 mc/mq.

Tale indice non è stato interamente sfruttato nel progetto sia per necessità di adeguarsi alla situazione edificatoria esistente, sia per la presenza di aree comunali e la previsione del P.R.G. di aree di rispetto, sia per l'occorrenza di realizzare dei tipi edilizi che consoni al tipo di edificazione realizzata nel comune di Decimomannu trovi consensi nel mercato immobiliare.

L'indice territoriale adottato risulta essere di 1,23 per i



comparti B, C, D e di 0,904 per il comparto A.

#### Comparto A

Il comparto A sito a nord est dell'area d'intervento ha una superficie di 11682,5 mq. Come su menzionato tale comparto ha un indice territoriale anomalo di 0,904 determinato dalla necessità di adeguarsi alla situazione di fatto con 4 edifici già esistenti corrispondenti ai tipi 1, 2, 6a, 6b, 7 nella tav. dei tipi edilizi. Sono stati previsti 9 lotti nel rispetto delle perimetrazioni delle aree su cui insistano gli edifici esistenti e per quanto possibile delle preesistenti proprietà catastali. Nei lotti liberi sono state previsti due tipi edilizi distinti una casa bifamiliare che è ubicata nei lotti 3 e 4 e un tipo casa singola unifamiliare sui lotti 5, 8, 9. I suddetti tipi edilizi sono inseriti con i numeri corrispondenti nella opposta tavola. Date le caratteristiche dell'edificazione esistente e la struttura della proprietà fondiaria, l'indice territoriale ricavato risulta predeterminato. Si è reso, pertanto, necessario compensare nei limiti di altezza il rapporto di edificabilità. In questo comparto, infatti, si è adottata una h max di 7,50 ml a differenza dei restanti in cui l'h max è di 7,00 ml.

E da precisarsi che l'articolarsi dei piani descritto nella tav. dei tipi edilizi è del tutto indicativo; potrà essere realizzata, infatti, una diversa articolazione, fermo restando il mantenimento degli indicati valori max di altezza, sup. coperta e cubatura.

All'interno di tale comparto è inserito il parcheggio pubblico previsto dal P.R.G. ubicato nell'area compresa tra il nuovo campo sportivo e la Bia Casteddu. La superficie di standard necessaria

all'interno del comparto in funzione dei 18 mq/ab è stata ubicata nel suddetto parcheggio non potendo essere reperita alcuna area verde senza per questo penalizzare la proprietà inedificata destinata, per lo più, alla costruzione della prima casa.

Sup. territoriale	11682,50 mq.	
Me realizzabili	10566,60 mc.	
	<u>mc</u> -----	<u>%</u> -----
Residenza	7396,32	70
Servizi annessi	2113,32	20
Servizi pubblici	1056,60	10
	-----	-----
TOT.	10566,60	100

$$IT = \frac{10566,6}{11682,5} = 0,904$$

$$N.ab = \frac{11682,5 \times 0,904}{100} = 105$$

$$Standard = 105 \times 18 = 1890 \text{ mq.}$$

#### Comparto B

Il comparto B sito a nord-ovest dell'area d'intervento ha una superficie di 16407,5 mq.

In tale comparto si possono individuare due zone distinte una destinata alla residenza e l'altra a servizi. L'area destinata alla residenza è divisa in due parti da una strada parallela alla Bia Casteddu che va a terminare con una pippa nell'area adibita a verde attrezzato e comprende un totale di 28 lotti edificabili. La fascia superiore rispetto alla suddetta strada è occupata da case a schiera unifamiliari, mentre quella inferiore da case

singole unifamiliari i cui tipi edilizi sono riportati nella apposita tav. [10a]. L'indice territoriale è in questo comparto di 1,23 mc/mq. e l'altezza massima degli edifici è di 7,00 ml. Così come specificato per il comparto A l'articolarsi dei piani all'interno degli schemi dei tipi edilizi è del tutto indicativo.

Sup. territoriale	16407,50 mq.	
Me realizzabili	20300,00 mc.	
	mc	%
Residenza	14210,00	70
Servizi annessi	4060,00	20
Servizi pubblici	2030,00	10
	TOT. 20300,00	100

$$IT = \frac{20300,0}{16407,5} = 0,904$$

$$N.ab = \frac{11407,5 \times 1,23}{100} = 201$$

$$Standard = 201 \times 18 = 3618 \text{ mq.}$$

#### Comparto\_C

Il comparto C è ubicato a sud-ovest dell'area d'intervento e ricopre una superficie di 38620,6 mq.

All'interno di questo comparto esistono delle costruzioni abusive corrispondenti nella tav. dei tipi edilizi ai numeri 1, 2, 14, 17, 18, 22 che sono state mantenute. Gli isolati ottenuti

dell'intersecarsi delle strade di piano sono stati suddivisi in 46 lotti regolari, in cui trovano collocazione 3 diversi tipi edilizi; casa e schiera unifamiliare, casa singola unifamiliare e un tipo palazzina. Tutti i citati tipi edilizi sono descritti nella opposta tavola a cui si rimanda. Fermo restando la possibilità di variare, come specificato per gli altri comparti la articolazione dei piani, le case a schiera e quelle singole dovranno rispettare un'altezza max di 7,00 ml.

Il tipo a palazzina corrispondente ai numeri 25, 26, avrà un'altezza max di 13 ml e verrà articolato in modo tale da avere il piano terreno con un'altezza di 3,50 ml.; in tale piano troveranno collocazione i servizi annessi alla residenza previsti nella misura del 20 % della cubatura totale del decreto Floris.

I tipi edilizi ubicati nei lotti 8 e 21 sono una variante del tipo casa singola unifamiliare, hanno, infatti, una sup. coperta maggiore rispetto a quelli che si trovano negli altri lotti. Tale anomalia è stata determinata dalla conformazione dei lotti e dalla necessità di allineamenti con edifici preesistenti così da creare un disegno urbano omogeneo. Anche in questo comparto è stato adottato un indice territoriale di 1,23 mc/mq. All'interno del comparto è poi prevista una quota di superficie destinata a servizi superiore rispetto a quella necessaria per soddisfare lo standard in virtù dell'esistenza di proprietà comunali e della previsione di P.R.G. di un'area di verde di rispetto.

Sup. territoriale	38620,6 mq.
Me realizzabili	47554,8 mc.



	mc	%
Residenza	33288,36	70
Servizi annessi	9508,96	20
Servizi pubblici	4755,48	10
	-----	
TOT.	47544,80	100

$$IT = \frac{47544,8}{38620,6} = 1,23$$

$$N.ab = \frac{38620,6 \times 1,23}{100} = 475$$

$$Standard = 475 \times 18 = 8550 \text{ mq.}$$

#### Comparto D

Il comparto D è sito a sud-est del perimetro di intervento e ricopre una superficie di 26271,8 mq.

L'indice territoriale adottato è di 1,23 mc/mq. come nei precedenti due comparti. Così come nel comparto C si trovano accanto a costruzioni esistenti corrispondenti ai numeri 9 e 19 della tav. dei tipi edilizi dei nuovi tipi casa a schiera unifamiliare, casa singola unifamiliare, e a palazzina.

Come descritto per il comparto precedente i tipi a schiera e a casa singola dovranno rispettare l'altezza massima di 7,00 ml. mentre il tipo a palazzina quella di 13,00 ml. con il piano terreno adibito a servizi annessi alla residenza. Così come specificato per gli altri comparti l'articolazione dei piani dei tipi edilizi potrà variare fermo restando il rispetto dei valori massimi di edificabilità specificati.

L'intera sup. del comparto è stata suddivisa in 28 lotti edificabili più le aree adibite a servizio nel rispetto dello



standard dei 18 mq. ad ab.

E da segnalare in questo comparto la preesistenza di una costruzione la cui destinazione attuale è quella di chiesa evangelica, corrispondente nella tav. dei tipi edilizi al no I, che rientra nel 10% di servizi pubblici previsti per legge.

Sup. territoriale	26271,8 mq.	
Me realizzabili	32493,3 mc.	
	mc	%
Residenza	22745,31	70
Servizi annessi	6438,66	20
Servizi pubblici	3249,30	10
	-----	-----
TOT.	32493,30	100

$$IT = \frac{32493,3}{26271,8} = 1,23$$

$$N.ab = \frac{26271,8 \times 1,23}{100} = 323$$

$$\text{Standard} = 323 \times 18 = 5814 \text{ mq.}$$

Vengono di seguito riportate le tabelle sinottiche dei rapporti di edificabilità per ciascun comparto.

#### COMPARTO A

MAPPALÉ	NoL.	SUP. (mq.)	CUB.MAX (mc.)	I.F.	SUP.COP.MAX (mq.)	h.MAX (ml.)	noP.	VAR.
---------	------	---------------	------------------	------	----------------------	----------------	------	------

422-424	1	568,87	1050,0	1,84	140,0	7,5	2e1/2	1/2p
423-425	2	558,99	1215,0	2,15	162,0	7,5	2e1/2	1/2p
368d-432	3	379,50	900,0	2,37	120,0	7,5	2e1/2	
368d-432	4	386,25	900,0	2,33	120,0	7,5	2e1/2	
432-433	5	660,0	900,0	1,36	120,0	7,5	2e1/2	
428-433	6a	278,25	750,0	2,69	100,0	7,5	2e1/2	1 e 1/2p
428-367d	6b	349,5	937,5	2,68	125,0	7,5	2e1/2	1 e 1/2p
433-429- -705	7	472,87	1057,5	2,23	141,0	7,5	2e1/2	
705-367d	8	667,57	900,0	1,34	120,0	7,5	2e1/2	
418-367f	9	753,62	900,0	1,22	120,0	7,5	2e1/2	
TOTALI		5057,42	9510,0	1,88	1142,0			

#### COMPARTO B

MAPPALE	NoL.	SUP. (mq.)	CUB.MAX (mc.)	I.F.	SUP.COP.MAX (mq.)	h.MAX (ml.)	noP.	VAR.
368c-368a	1	216,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2	
368c-368a	2	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	
368c-368a	3	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	
196c	4	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	
196c	5	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	
196c	6	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	
196c	7	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	
196c	8	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	
196c	9	150,0	577,5	3,85	82,50	7,00	2	

196c	10	226,0	577,5	2,55	82,50	7,00	2
367a	11	216,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
367a	12	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
367a	13	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
367a-196c	14	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
196c	15	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
196c	16	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
196c	17	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
196c	18	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
196c	19	150,0	577,5	2,67	82,50	7,00	2
196c	20	233,0	577,5	2,47	82,50	7,00	2
367a	21	406,0	840,0	2,06	120,0	7,00	2
367a-196c	22	400,0	840,0	2,10	120,0	7,00	2
196c	23	400,0	840,0	2,10	120,0	7,00	2
196c-196d	24	406,0	840,0	2,10	120,0	7,00	2
367n	25	701,75	840,0	1,19	120,0	7,00	2
367n-367o- 196e	26	595,0	840,0	1,41	120,0	7,00	2
196e-196d	27	500,0	840,0	1,68	120,0	7,00	2
196d	28	400,0	840,0	2,10	120,0	7,00	2
TOTALE		7099,75	18270	2,57	2610,0		

### COMPARTO C

MAPPALE	NoL.	SUP. (mq.)	CUB.MAX (mc.)	I.F.	SUP.COP.MAX (mq.)	h.MAX (ml.)	noP.	VAR.
22e-22d	1	434,3	840,0	1,93	120,0	7,00	2	+1p

22e-22d	2	678,6	974,4	1,43	139,2	7,00	2	
22a-22e 89a	3	581,43	840,0	1,44	120,0	7,00	2	
20c-20d	4	585,0	840,0	1,43	120,0	7,00	2	
20d-21a	5	605,0	840,0	1,38	120,0	7,00	2	
21a-21b	6	627,5	840,0	1,33	120,0	7,00	2	
21b-24f	7	590,56	840,0	1,42	120,0	7,00	2	
25a-25b	8	877,25	1008	1,14	144,0	7,00	2	
88c-26c	9	486,12	840,0	1,72	120,0	7,00	2	
26e-89a	10	465,62	840,0	1,80	120,0	7,00	2	
20c-20d	11	700,0	840,0	1,20	120,0	7,00	2	
20d-21a	12	700,0	840,0	1,20	120,0	7,00	2	
21a-21b	13	651,0	840,0	1,29	120,0	7,00	2	
291	14	427,98	1057	2,46	151,0	7,00	2	+1p
88d-26d	15	466,47	840,0	1,80	120,0	7,00	2	
26d-89a	16	466,47	840,0	1,80	120,0	7,00	2	
133	17	240,0	980,0	4,00	140,0	7,00	2	
254	18	294,25	1015	3,44	145,0	7,00	2	
88d-88e 26d-26e	19	445,91	840,0	1,88	120,0	7,00	2	
26d-26e 89a	20	445,91	840,0	1,88	120,0	7,00	2	
25e	21	450,0	1050	2,33	150,0	7,00	2	
25m-25n 25o-25p	22	602,57	1624	2,69	232,5	7,00	2	+1p
88e-26c	23	449,43	840,0	1,86	120,0	7,00	2	
26e-89a	24	449,43	840,0	1,86	120,0	7,00	2	
24b-24c	25	1271,81	4368	3,43	336,0	13,00	4	
24c-24d	26	1447,57	4368	3,01	336,0	13,00	4	
25d	27	309,75	577,5	1,86	82,5	7,00	2	



25d-25e	28	221,25	577,5	2,61	82,5	7,00	2
25o	29	221,25	577,5	2,61	82,5	7,00	2
25o	30	221,25	577,5	2,61	82,5	7,00	2
25e-25s							
25f	31	221,25	577,5	2,61	82,5	7,00	2
25s-25f							
25n-25e	32	368,75	577,5	1,56	82,5	7,00	2
25q-25c							
88f-26f	33	428,62	840,0	1,95	120,0	7,00	2
26f-89a	34	427,31	840,0	1,96	120,0	7,00	2
24b	35	404,25	577,5	1,42	82,5	7,00	2
24b	36	277,5	577,5	2,08	82,5	7,00	2
24b	37	270,0	577,5	2,13	82,5	7,00	2
24b-24c	38	262,5	577,5	2,20	82,5	7,00	2
24c	39	255,0	577,5	2,26	82,5	7,00	2
24c	40	410,40	577,5	1,40	82,5	7,00	2
25d	41	432,12	577,5	1,33	82,5	7,00	2
25d	42	225,0	577,5	2,56	82,5	7,00	2
25d-25e	43	228,75	577,5	2,52	82,5	7,00	2
25e	44	230,62	577,5	2,50	82,5	7,00	2
25e	45	232,5	577,5	2,48	82,5	7,00	2
25e	46	269,62	577,5	2,14	82,5	7,00	2
TOTALI		21357,87	47799,4	2,00	5538,7		

#### COMPARTO D

MAPPALE	NoL.	SUP. (mq.)	CUB.MAX (mc.)	I.F.	SUP.COP.MAX (mq.)	h.MAX (ml.)	noP. VAR.
---------	------	---------------	------------------	------	----------------------	----------------	-----------

178	1	557,25	840,0	1,50	120,0	7,00	2
265	2	689,0	840,0	1,21	120,0	7,00	2
180	3	665,62	840,0	1,26	120,0	7,00	2
180	4	620,0	840,0	1,35	120,0	7,00	2
180-179	5	580,0	840,0	1,44	120,0	7,00	2
179	6	727,95	840,0	1,15	120,0	7,00	2
178	7	523,9	840,0	1,60	120,0	7,00	2
265	8	445,87	840,0	1,88	120,0	7,00	2
17b	9	904,5	1260	1,39	180,0	7,00	2
18a-18b	10	433,13	840,0	1,93	120,0	7,00	2
18b-19a	11	398,0	840,0	2,11	120,0	7,00	2
19a-16d	12	430,0	840,0	1,95	120,0	7,00	2
16f-16e	13	1101,43	4368	3,96	336,0	13,00	4
92b-16f 16g-16h	14	1124,32	4368	3,88	336,0	13,00	4
560-506	15	684,87	1008	1,57	144,0	7,00	4
561-561d	16	424,12	840,0	1,98	120,0	7,00	4
19b	17	403,0	840,0	2,08	120,0	7,00	4
16c	18	391,0	840,0	2,14	120,0	7,00	4
92-506	19	1186,08	1282,5	1,08	171,0	7,5	2e1/2
92-16a	20	324,5	577,5	1,77	82,5	7,00	2
92-16a	21	221,25	577,5	2,61	82,5	7,00	2
92-16a	22	219,37	577,5	2,63	82,5	7,00	2
92-16a	23	221,25	577,5	2,61	82,5	7,00	2
92-16a	24	223,12	577,5	2,58	82,5	7,00	2
92	25	226,87	577,5	2,54	82,5	7,00	2
92	26	230,62	577,5	2,50	82,5	7,00	2
92	27	234,37	577,5	2,46	82,5	7,00	2

92	27	234,37	577,5	2,46	82,5	7,00	2
92	28	333,37	577,5	1,73	82,5	7,00	2
TOTALI		14524,76	29244,0	2,04	82,5	7,00	2

