

Casula Thing  
 Anna Maria Mereu  
 Marcello Antonis  
 Giuseppe Spina  
 Sui Mannas  
 Samuele Antonis  
 Alessandro  
 Michele Meloni  
 Meloni Antonino  
 Meloni G. Romano  
 Riccardo  
 Atzori Silvio

COMUNE DI DECIMOMANNU  
 Provincia di Cagliari


Progetto: piano di lottizzazione in zona "C" SPIGA GIUSEPPE E  
 PIU'.

Michele Calis  
 Cristina Maria  
 Pizzolo Concetta  
 Maddis Anna  
 Maddis Antonia  
 Maddis Cinzia  
 Maddis Beatrice  
 Maddis Luciano

**COMUNE DI DECIMOMANNU**  
 PRATICA N. 218/95 Prot. n. 7180  
 VISTO, SI APPROVA in conformità al parere della  
 Commissione Edilizia espresso nella seduta  
 N. 9/P del 2-5-96  
 Allegato P/R/8 alla Autorizzazione  
 Edilizia n. 44/97 del 7 APR 1997  
 IL SINDACO L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

LL.PP. E VIABILITA'  
 (Geom. Luigi Porceddu)

**RELAZIONE TECNICA**

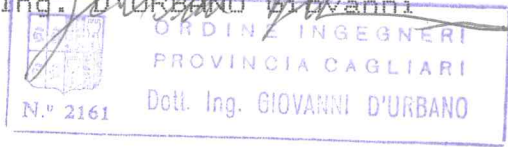


**COMUNE DI DECIMOMANNU**  
 COMMISSIONE EDILIZIA  
 SEDUTA N. 9/P DEL 2 MAG. 1996  
 SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

Il Segretario Il Presidente




Progettista: Dott. Ing. D'URBANO Giovanni



Aggiornamento aprile '96

La parte di comparto interessato dal piano di lottizzazione si trova in localita' denominata "S. Giacomo", compresa tra la linea ferroviaria Cagliari-Decimomannu e la zona edificata lungo la via S. Giacomo indicato nello strumento urbanistico come zona "C" zona di espansione residenziale Art. n. 21 del P.R.G., i lotti che costituiscono il comparto di cui si chiede l'attuazione sono distinti in catasto al Fg. 14 mappali 472 (parte) - 65/a - 68/a - 81/a - 69/a - 69/b - 69/c - 69/d - 70/a - 72 - 412 (ex 72/b) - 413 (ex 72/e) - 73 - 165 - 166 - 163 (parte) - 164 - 167 - 168 - 169 - 170 - 74/a - 75 - 104/a - 109 (parte) per una superficie catastale totale di 25131.00 mq. e una superficie reale di 22579.00 mq., tale comparto e' una parte di uno piu' vasto definito dal P.R.G. per una superficie totale di circa 60.000 mq., con la suddivisione attuale di tale comparto si raggiunge la superficie minima di 20000.00 mq. prevista dalle norme di attuazione del P.R.G. per l'attuazione di un piano di lottizzazione per quello in oggetto ed allo stesso tempo la superficie residua permette la predisposizione di altri eventuali piani di lottizzazione senza particolari problemi, la differenza tra superficie catastale dei mappali interessati dal piano di lottizzazione e la superficie territoriale dello stesso comparto e' dovuta al fatto che il contorno della superficie edificabile indicata nel P.R.G. non rispecchia esattamente quella dei mappali 472, 163, 109 mentre la differenza tra la superficie territoriale con la precedente versione della lottizzazione e scaturita da dei rilievi topografici che hanno permesso di riposizione in maniera piu' esatta alcuni confini esterni del comparto .

La zona interessata dall'attuale piano di lottizzazione ha una forma che puo' essere assimilata ad un rettangolo molto allungato con il lato maggiore disposto lungo la linea ferroviaria in direzione da Decimomannu verso Cagliari, l'andamento altimetrico e' caratterizzato da una zona pianeggiante che va dal vico I S. Giacomo, si estende lungo il confine della scuola professionale E.N.A.I.P. fino ai pressi della nuova stazione ferroviaria e per una striscia della larghezza di circa 50.00 mt. lungo la zona "B" in corrispondenza dalla strada di lottizzazione prevista dal P.R.G., mentre per una striscia parallela alla precedente che si estende per circa 30.00 mt. dal muro di sostegno del rilevato della ferrovia presenta un avvallamento con una profondita' che varia da circa 3.00 mt. a circa 0.80 mt. come si evidenzia dell'andamento delle curve di livello di 1.00 mt. di equidistanza indicate nella planimetria generale. La viabilita' esistente nelle vicinanze del comparto consiste in alcune strade denominate Vico I, Vico II, Vico III e Vico IV S. Giacomo, che dalla via S. Giacomo terminano al limite del comparto dove e' prevista dal P.R.G. una nuova strada classificata come secondaria di smistamento traffico locale, con una carreggiata di 7.00 mt. e' due marciapiedi da 1.50 mt. che una volta completamente ultimata colleghera' un vasto parcheggio sempre previsto dal P.R.G. nei pressi della stazione ferroviaria e la via S. Giacomo nei pressi del nuovo cavalcavia che supera la linea ferroviaria. All'interno dell'aera del comparto sono presenti delle strutture costituite principalmente da tettoie precarie, da alcune serre realizzate con legno e teli in nailon, tutte queste strutture nel presente progetto sono poste in demolizione, e' prevista anche

la demolizione di un fabbricato realizzato in muratura edificato con Permesso di Costruzione 84/69 del 5/12/1969 e soggetto ad un successivo progetto di variante con Autorizzazione prot. n. 310 del 25/10/1972, con volume assentito di circa 500.00 mc.. Il presente piano prevede la realizzazione di 48 lotti di superficie compresa tra i 200.00 mq e i 470,00 mq., la viabilita' di lottizzazione e' stata prevista in modo tale da permettere sia l'ingresso ai lotti da nuove strade di lottizzazione, sia di dare continuita' alla viabilita' esistente al contorno del comparto e di avere un contatto maggiore possibile con la zona destinata a verde e servizi, tali strade hanno una larghezza di carreggiata di 6.00 mt. piu' due marciapiedi di 1.50 mt., un'altro punto di cui si e' tenuto conto per la realizzazione dell'assetto viario e' stato quello che sino a quando non sara' realizzato il nuovo parcheggio previsto dal P.R.G. vicino alla stazione ferroviaria e non si dara' attuazione alla restante parte del comparto di lottizzazione, la nuova strada prevista dal P.R.G. risulta senza uscite, per evitare questo da un lato di essa e' stato previsto il suo collegamento con il vico II S. Giacomo in modo da dare continuita' anche a quest'ultimo, e' stata prevista anche una traversa di collegamento tra il Vico II ed il Vico III in modo da dare un'accesso piu' diretto ai lotti dal n. 6 al n. 11 al traffico proveniente dal Vico III, mentre dal lato opposto e' stato predisposto un parcheggio che permette l'inversione di marcia utilizzando l'allargamento al suo ingresso, nell'altra e' strada prevista per dare l'accesso ai lotti dal n. 43 al 29, lungo la quale e' previsto il parcheggio di maggiori dimensioni ed alla fine sara' realizzato

un allargamento per l'inversione di marcia dei veicoli. L'assetto viario previsto risolvere il problema della continuita' di percorrenza nella situazione attuale e non precludere l'attuazione della restante parte del comparto di lottizzazione con il conseguente completamento della nuova strada prevista dal P.R.G., e' anche stata prevista un'altra area di parcheggio all'incrocio tra il Vico III S. Giacomo e due nuove strade di lottizzazione.

La zona destinata a verde e servizi e' stata modificata secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, spostando alcuni lotti e il parcheggio previsti nella precedente versione, in questo modo sia ha una zona verde accessibile dalla strada prevista dal P.R.G. con la possibilita' di poterla ampliare con l'attuazione di altre parti del comparto ed ottenere un'ampia zona centrale per la realizzazione dei volumi per servizi pubblici, l'altra parte di area a servizi rimane individuata lungo la sede della ferrovia Cagliari-Decimomannu modo da risanare questa parte del comparto, per quanto riguarda la fascia di rispetto di 30.00 mt. dal binario piu' vicino, i proprietari delle parti di terreno comprese in tale fascia hanno inoltrato domanda all'Ente Ferrovie S.p.a. per la sua riduzione in deroga all'art. n. 49 del D.P.R. n. 753/80.

Di seguito vengono riportati gli standard urbanistici del comparto di lottizzazione:

Sup. territoriale	22579,00 mq
Indice di edificabilita' territoriale	1,50 mc/mq
Abitanti insediabili	1 Ab/100 mc

Sup. a servizi per abitante		18,00 mq/Ab
cosi' suddivisi:		
S4 Sup. per parcheggi		2,50 mq/Ab
Sup. per verde pubblico e servizi		
cosi' ripartiti:		
S1 aree per l'istruzione	4,50 mq/Ab	
S2 aree di interesse comune	2,00 mq/Ab	
S3 aree a verde per parchi e gioco	9,00 mq/Ab	
	totale	15,50 mq/Ab
Altezza massima fabbricati		
		7,50 m
% Vol. per le residenze		70%
% Vol. per serv. delle resid.		20%
% Vol. per servizi pubblici		10%
Vol tot.		33868,50 mc
Abitanti insediabili		338,68 Ab
Sup. a verde e servizi		5249,54 mq
Sup. a parcheggi		846,70 mq

#### DATI DI PROGETTO

Sup. territoriale		22579,00 mq
Sup. a verde e servizi		5260,00 mq
Sup. a parcheggi		850,00 mq
Sup. viabilita'		4954,00 mq
Sup. fondiaria lotti		11515,00 mq
Vol. per le residenze	(69.99%)	23700,60 mc
Vol. per serv. alle residenze	(19.98%)	6771,60 mc
Vol. servizi pubblici	(10.03%)	3575,10 mc

Per quanto riguarda la realizzazione dei marciapiedi e dei parcheggi, tali opere saranno conformi a quanto prescritto dalle

vigenti leggi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, tali accorgimenti saranno indicati e dimensionati nei progetti esecutivi di tali opere.

#### ELENCO PROPRIETARI TERRENI

FOGLIO N. 14

MAPP. N.	SUP. CATASTALE MQ.	PROPRIETARI
472 (ex 49)	7405,00	SPIGA Giuseppe MARRAS Lucia
109	2256,00	MELONI Antonino MELONI M. Bonaria MELONI Carmela COLLU M. GRAZIA
72	360,00	FODDIS Giuseppina
412 (ex 72/b)	95,00	
73	290,00	
165	370,00	ATZORI Silvia
166	415,00	LECCA Gaetano SANNA M. Antonietta
163	350,00	CASULA Rina FEURRA Ignazio FEURRA Daniela

164	340,00	FODDIS Luciano
413 (ex 72/e)	65,00	
167	280,00	URRU Claudio
168	340,00	FODDIS Anna
169	350,00	FODDIS Antonia
74/a	1705,00	MARCELLO Antonio
		MEREU Anna Maria
65/a	1280,00	
68/a	1480,00	
81/a	1215,00	CALIA Michele
		SILANOS Peppina
170	120,00	
75	1260,00	
104/a	1200,00	FODDIS Pietrina
69/a	751,00	
69/b	657,00	
69/c	643,00	PIREDDU Concetta
69/d	384,00	
70/a	1520,00	Fireddu Mario
TOTALE	MQ. 25131,00	



## DISTINTA DEI LOTTI

LOTTO	SUPERF.	VOL. RES.	V. SER. RES.	If	H. MAX
N.	mq.	mc.	mc.	mc./mq.	m.
1	200.00	362.25	103.50	2.329	7.50
2	212.00	438.77	125.36	2.661	7.50
3	223.00	461.53	131.88	2.661	7.50
4	230.00	476.03	136.00	2.661	7.50
5	239.00	501.26	143.22	2.696	7.50
6	218.00	457.22	130.63	2.696	7.50
7	203.00	425.77	121.64	2.696	7.50
8	218.00	457.22	130.63	2.696	7.50
9	220.00	461.33	131.83	2.696	7.50
10	224.00	469.81	134.23	2.696	7.50
11	398.00	834.74	239.49	2.696	7.50
12	423.00	887.18	253.48	2.696	7.50
13	216.00	453.03	129.44	2.696	7.50
14	290.00	608.23	173.78	2.696	7.50
15	217.00	455.13	130.04	2.969	7.50
16	268.00	562.08	160.59	2.696	7.50
17	227.00	473.73	135.34	2.683	7.50
18	200.00	417.37	119.25	2.683	7.50
19	296.00	617.73	176.49	2.683	7.50
20	229.00	476.40	136.12	2.675	7.50
21	200.00	415.74	118.78	2.673	7.50
22	212.00	435.75	124.50	2.643	7.50
23	200.00	378.00	108.00	2.430	7.50
24	200.00	357.00	102.00	2.295	7.50

LOTTO	SUPERF.	VOL. RES.	VOL. SERV.	If	H. MAX
N.	mq.	mc.	mc.	mc./mq.	m.
25	200.00	357.00	102.00	2.295	7.50
26	200.00	367.50	105.00	2.362	7.50
27	400.00	792.75	226.50	2.548	7.50
28	403.00	836.47	238.99	2.669	7.50
29	220.00	457.05	130.59	2.671	7.50
30	216.00	448.73	128.21	2.671	7.50
31	219.00	454.96	129.99	2.671	7.50
32	219.00	454.96	129.99	2.671	7.50
33	215.00	446.65	127.61	2.671	7.50
34	215.00	446.65	127.61	2.671	7.50
35	200.00	415.74	118.78	2.673	7.50
36	221.00	459.41	131.26	2.673	7.50
37	215.00	446.92	127.70	2.673	7.50
38	200.00	415.74	118.78	2.673	7.50
39	262.00	545.05	155.72	2.675	7.50
40	215.00	448.68	128.20	2.683	7.50
41	205.00	427.80	122.23	2.683	7.50
42	200.00	417.37	119.25	2.683	7.50
43	257.00	536.33	153.24	2.683	7.50
44	470.00	977.75	279.36	2.675	7.50
45	200.00	415.13	118.61	2.669	7.50
46	200.00	413.92	118.26	2.661	7.50
47	200.00	417.37	119.25	2.683	7.50
48	200.00	417.37	119.25	2.683	7.50

TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA		MQ.	11515.00
VOLUME PER LA RESIDENZA	69.99%	MC.	23700.60
VOLUME PER SERV. DELLE RESID.	19.98%	MC.	6771.60
TOTALE VOLUME FONDIARIO	89.97%	MC.	30472.20

