

COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI



P.R.O.G.E.T.T.O.

VARIANTE MINIMALE DELLA LOTTIZZAZIONE "LECIS E PIU"

Accorpamento lotti n° 4 e 5 e nuova distribuzione volumetrica

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI DECIMOMANNU
COMMISSIONE EDILIZIA
SEDUTA N. 5/2 DEL 25.03.04
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
Il Segretario _____ Il Presidente _____

Luigi Antonini
Luigi Antonini

IL TECNICO

Scavi Lecis
A.P. F.lli S.n.c.
VIA DI VITTORIO, 9 - 09032 ASSEMINI (CA)
TEL.FAX 070.940584
P.IVA 01682920929

C.E.D.I.R. srl
[Signature]

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 01
[Signature]

[Signature]

RELAZIONE TECNICA

La presente variante minimale è relativa alla lottizzazione "LECIS E PIU'" in zona G/o del P.R.G. prima in vigore.

La lottizzazione "LECIS E PIU'", adottata con D.C.C. n°36 del 22/06/1993 è stata convenzionata con il Comune di Decimomannu in data 22/02/1995, reg. n°325163 a rogito Dott. Felice Contu notaio.

La variante prevede una modifica alla zonizzazione per la parte di aree private destinate a Lotti e a Verde-servizi Privato ad uso Pubblico accorpando i lotti n°4 e n°5 in un unico lotto addossato alla zona di completamento con accesso alla via Verga; l'area privata ad uso pubblico viene ubicata ad angolo tra la via Verga e la Bia Casteddu. Rimangono invariati, sia di ubicazione che di consistenza, i lotti n°1-2-3 e tutte le aree pubbliche destinate a servizi pubblici, parcheggi e viabilità, così come non cambia ne la delimitazione ne la consistenza dell'intera lottizzazione.

In conseguenza viene a modificarsi anche il planovolumetrico nella parte relativa solo ai lotti n°4 e 5 dove, essendo previsti accorpamenti, viene localizzato un unico corpo di fabbrica.

Dalle tabelle riassuntive, dove vengono riportati i dati in progetto approvato e in variante, si evidenziano gli standards urbanistici prima e dopo l'intervento:

TABELLA STANDARDS (ante-intervento)				
SUPERFICIE TERRITORIALE	S.T.		MQ	20.235,00
VOLUME RESIDENZIALE TERRITORIALE	V.R.T.	S.T.x 0,50	MC	10.117,00
SUPERFICIE SERVIZI RESIDENZIALE	S.S.R.	18 x V.R.T./70 (MIN 2.062)	MQ	2.605,00
VOLUME RESIDENZIALE RESIDENZIALE	V.S.R.	V.R.T. x 0,10	MC	1.012,00
VOLUME RESIDENZIALE FONDIARIO	V.R.F.	V.R.T. - V.S.R.	MC	9.105,00
SUPERFICIE VIABILITA'	S.V.		MQ	2.548,00
SUPERFICIE COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.C.D.		MQ	7.000,00
SUPERFICI PER SPAZI PUBBLICO E/O USO PUBBLICO	S.S.UT.	S.C.D. x 0,80 (MIN 5.600)	MQ	5.697,00
SUPERFICI PER USO PUBBLICO PER ATT.' COMM-DIREZ	S.S.UP.		MQ	2.812,00
SUPERFICI PARCHEGGI PUBBLICI	S.P.P.	S.S.UT./2 (MIN. 2.848)	MQ	2.885,00
SUPERFICI FONDIARIA RESID-COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.F.RCD.		MQ	3.330,00
SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.F.C.	S.T.- (S.F.RCD+S.S.R.+S.V.+S.S.U.T.)	MQ	6.055,00

TABELLA STANDARDS (post-intervento)				
SUPERFICIE TERRITORIALE	S.T.		MQ	20.205,00
VOLUME RESIDENZIALE TERRITORIALE	V.R.T.	S.T.x 0,50	MC	10.102,00
SUPERFICIE SERVIZI RESIDENZIALE	S.S.R.	18 x V.R.T./70 (MIN 2.598)	MQ	2.605,00
VOLUME RESIDENZIALE RESIDENZIALE	V.S.R.	V.R.T. x 0,10	MC	1.010,00
VOLUME RESIDENZIALE FONDIARIO	V.R.F.	V.R.T. - V.S.R.	MC	9.092,00
SUPERFICIE VIABILITA'	S.V.		MQ	3.196,00
SUPERFICIE COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.C.D.		MQ	6.700,00
SUPERFICI PER SPAZI PUBBLICO E/O USO PUBBLICO	S.S.UT.	S.C.D. x 0,80 (MIN 5.360)	MQ	5.374,00
SUPERFICI PER USO PUBBLICO PER ATT.' COMM-DIREZ	S.S.UP.		MQ	2.489,00
SUPERFICI PARCHEGGI PUBBLICI	S.P.P.	S.S.UT./2 (MIN. 2.687)	MQ	2.885,00
SUPERFICI FONDIARIA RESID-COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.F.RCD.		MQ	3.330,00
SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.F.C.	S.T.- (S.F.RCD+S.S.R.+S.V.+S.S.U.T.)	MQ	5700,00

QUADRO COMPARATIVO

PROG. APPROV VARIANTE DIFFERENZE

SUPERFICIE TERRITORIALE	S.T.	MQ	20.235,00	20.205,00	- 30
VOLUME RESIDENZIALE TERRITORIALE	V.R.T.	MC	10.117,00	10.102,50	- 14.5
SUPERFICIE SERVIZI RESIDENZIALE	S.S.R.	MQ	2.605,00	2.605,00	/
VOLUME RESIDENZIALE RESIDENZIALE	V.S.R.	MC	1.012,00	1.010,00	- 2
VOLUME RESIDENZIALE FONDIARIO	V.R.F.	MC	9.105,00	9.092,50	- 12.5
SUPERFICIE VIABILITA'	S.V.	MQ	2.548,00	3.196,00	- 648
SUPERFICIE COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.C.D.	MQ	7.000,00	6.700,00	- 300
SUPERFICI PER SPAZI PUBBLICO E/O USO PUBBLICO	S.S.UT.	MQ	5.697,00	5.374,00	- 323
SUPERFICI PER USO PUBBLICO PER ATT.' COMM-DIREZ	S.S.UP.	MQ	2.812,00	2.489,00	- 323
SUPERFICI PARCHEGGI PUBBLICI	S.P.P.	MQ	2.895,00	2.895,00	/
SUPERFICI FONDIARIA RESID-COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.F.RCD.	MQ	3.330,00	3.330,00	/
SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE-DIREZIONALE	S.F.C.	MQ	6.055,00	5.700,00	- 355

Come si evince dalla tabella per la verifica delle superfici la differenza della Sup. Territoriale (-30 mq) è dovuto ad un errore materiale.

La variazione della sup. destinata a viabilità (+mq 648) è conseguenza dell'allineamento della strada comunale tra la Lottizzazione "PUDDU E PIU'" e la Lottizzazione "LECIS E PIU'" che ha determinato una maggiore superficie a scapito della superficie fondiaria

**Relativamente al progetto approvato
(Tabella standards lotti)**

LOTTO 1	RESIDENZIALE	i.f. = 3.035 mc/mq	vol. max	2730 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	450 mq
MQ 900	COMM-DIREZ	i.f. = 1.333 mc/mq	vol. max	1200 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	300 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
LOTTO 2	RESIDENZIALE	i.f. = 2.380 mc/mq	vol. max	1820 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	382 mq
MQ 765	COMM-DIREZ	i.f. = 1.045 mc/mq	vol. max	800 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	200 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
LOTTO 3	RESIDENZIALE	i.f. = 2.733 mc/mq	vol. max	4550 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	832 mq
MQ 1665	COMM-DIREZ	i.f. = 1.201 mc/mq	vol. max	2000 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	500 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
LOTTO 4	COMM-DIREZ	i.f. = 3.966 mc/mq	vol. max	24000 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	3000 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
MQ 2850				
LOTTO 5	COMM-DIREZ	i.f. = 3.960 mc/mq	vol. max	24000 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	3000 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
MQ 2850				

**H max = mt 13.00 con max n°4 piani più eventuale attico
(max 20% superficie coperta se VT > 1000 mc)**

**Relativamente al progetto di Variante minimale
(Tabella standards lotti)**

LOTTO 1	RESIDENZIALE	i.f. = 3.035 mc/mq	vol. max	2727 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	450 mq
MQ 900	COMM-DIREZ	i.f. = 1.333 mc/mq	vol. max	1200 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	300 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
LOTTO 2	RESIDENZIALE	i.f. = 2.380 mc/mq	vol. max	1819 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	382 mq
MQ 765	COMM-DIREZ	i.f. = 1.045 mc/mq	vol. max	800 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	200 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
LOTTO 3	RESIDENZIALE	i.f. = 2.733 mc/mq	vol. max	4546 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	832 mq
MQ 1665	COMM-DIREZ	i.f. = 1.201 mc/mq	vol. max	2000 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	500 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
LOTTO 4/5	COMM-DIREZ	i.f. = 3.966 mc/mq	vol. max	22206 mc
		i.c. = 0,500 mq/mq	S.C. max	2850 mq
		H max = 4,00 mt (P.T.)		
MQ 5700				

**H max = mt 13.00 con max n°4 piani più eventuale attico
(max 20% superficie coperta se VT > 1000 mc)**

VERIFICA SUPERFICI (ANTE-INTERVENTO) DA FRAZIONAMENTO

SUP. TERRITORIALE			
fg 13	mapp.le 182	mq	19.787
fg 13	mapp.le 1111 (ex691/c)	mq	8
fg 13	mapp.le 1096 (ex219/r)	mq	18
fg 13	mapp.le 1095 (ex219/q)	mq	43
fg 13	mapp.le 1094 (ex219/p)	mq	349
	totale	mq	20.205
SUP. SERVIZI RESIDENZE			
fg 13	mapp.le 1035	mq	2.251
fg 13	mapp.le 1111	mq	8
fg 13	mapp.le 1096	mq	18
fg 13	mapp.le 1034	mq	285
fg 13	mapp.le 1095	mq	43
	totale	mq	2.605
SUP. VIABILITA'			
fg 13	mapp.le 1029	mq	2.847
fg 13	mapp.le 1094	mq	349
	totale	mq	3.196
SUP. PARCHEGGI PUBBLICI			
fg 13	mapp.le 1040	mq	1.789
fg 13	mapp.le 1039	mq	691
fg 13	mapp.le 1030	mq	405
	totale	mq	2.885
SUP. PER USO PUBBLICO PER A.C.			
fg 13	mapp.le 1038	mq	2.812
	totale	mq	2.812

SUP. LOTTI				
LOTTO	1	fg 13 mapp.le 1031	mq	900
LOTTO	2	fg 13 mapp.le 1032	mq	765
LOTTO	3	fg 13 mapp.le 1033	mq	1.665
LOTTO	4	fg 13 mapp.le 1037	mq	2.691
LOTTO	5	fg 13 mapp.le 1036	mq	2.686
			totale	8.707