



COMUNE DI DECIMOMANNU
PROVINCIA DI CAGLIARI

Allegato alla deliberazione

della G.C. del C.C.

N. 31 del 27 LUG. 2007

Oggetto: progetto del piano di lottizzazione in zona "C" "SIMBULA DELIA e più".

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL TECNICO: dott. ing. Giovanni D'Urbano

Il Responsabile del Servizio
Michela Biondi

I Committenti: sig.ri: Simbula Delia

Cabiddu Gianpaolo – Camedda Bruna

GIPA S.r.l. amministratore Muroli Giovanni

Edilizia Artigiana S.n.c. di Medda A. – Mallus A.

Murgia Stefano, Murgia Alessandra A. M. , Murgia Barbara

Abitare III Millennio S.r.l. amministratore unico Fois Pierluigi

Edilizia Artigiana S.n.c.

di Mallus Antonello & Medda Alessandro

Corso Umberto N° 80-82

09033 Decimomannu (CA)

P. Iva 02052570920

Decimomannu 23/11/2006

Gipa S.r.l.
P. IVA 02905760928 - Tel. 070.962847
Via Trieste, 1 - DECIMOMANNU (CA)

ABITARE III MILLENNIO S.r.l.
Via A. Diaz 111/13 - Tel. 0337.1362797
03045 CIVITAVECCHIA (CA)
Partita IVA 0247681092

Simbula Delia
Cabiddu Gianpaolo
Camedda Bruna
Alessandra Murgia
Barbara Murgia
Stefano Murgia

Il comparto interessato dal piano di lottizzazione con destinazione urbanistica "C", definito dall'attuale Strumento Urbanistico come "parti di territorio urbano interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbano e non edificate", (art. 11 delle norme di attuazione del P.U.C), è ubicato nelle vicinanze della via Garibaldi, confinante con la via Mozart, con le proprietà dei sig.ri Saba – Leo, gli eredi Bartoli Efisio, sig. Fois P.ed una parte della zona verde e servizi della lottizzazione "Tronci Giuseppe e più".

I terreni interessati dal piano sono distinti in Catasto al foglio n. 13, mappali n. 1127, 1162, 1165, 12/a, 1143, 789 (ex 12/b), 438 (ex 2/a), 1156, 1157, 1819, 449/c e 787/b, con superficie catastale di 12960.00 mq., mentre la superficie reale del comparto risulta di circa 12900.00 mq., tale differenza è dovuta ad errori ed approssimazioni nelle operazioni di sostituzione degli elementi che costituivano inizialmente i confini, realizzati con siepi di fichi d'india con gli attuali costituiti in gran parte con paletti e rete metallici, il comparto interessato dal piano di lottizzazione ha una forma a "C", con un solo lato a contatto con la via Mozart, i terreni hanno un andamento pianeggiante, con un una quota media di 15 - 30 cm. al di sopra del piano stradale della stessa via

Nel presente studio sono stati inseriti i terreni dei proprietari che hanno aderito alla lottizzazione e la parte di comparto residuo con superficie minore di 0.50 Ha di proprietà dei sigg. Leo – Saba che non aderiscono al progetto di lottizzazione, mentre la parte rimanente del comparto di superficie maggiore di 0.50 Ha non è stata presa in considerazione, come previsto dalle attuali norme di attuazione dello strumento urbanistico, è comunque utile ricordare che il comparto di proprietà dei sigg. Leo – Saba non è in attuazione ed il suo assetto urbanistico sarà deciso dai proprietari nel momento in cui verrà predisposto un progetto esecutivo di lottizzazione, quella attuale è solo una proposta che dimostra come lo studio proposto per il comparto in attuazione non pregiudichi l'attuazione futura del comparto dei sigg. Leo - Saba.

Nel piano di lottizzazione in attuazione sono previsti 26 lotti con superficie compresa tra 185.00 mq. ed i 1055.00 mq., sono state predisposte due zone verdi, la prima di circa 1344.00 mq., contigua con quella esistente del piano "Tronci e più" in modo da ampliarla e renderla accessibile mettendola a contatto con la nuova viabilità di lottizzazione, la seconda più piccola con superficie di 325.00 mq., che come detto precedentemente è adiacente a quella prevista per il comparto non in attuazione, lo stesso tipo di soluzione è stata adottata per la superficie a parcheggi, un primo parcheggio di maggiore estensione è stato previsto lungo l'area a verde e servizi, più grande come da indicazioni dell'U.T.C., il secondo più piccolo è ubicato vicino all'altra zona verde ed adiacente a quello previsto nel comparto residuo non in attuazione.

Per consentire l'accesso ai lotti è stata prevista una nuova strada di lottizzazione collegata con la via Mozart, con larghezza totale di 9.50 m., con 6.50 m. di carreggiata ed un marciapiede per lato di 1.50 m., che permette l'ingresso a tutti i lotti previsti, ad esclusione del solo lotto n. 1 per il quale è stato previsto un secondo ingresso anche dalla via Mozart ad una distanza maggiore di 12.00 m. dal futuro incrocio che nascerà una volta che sarà realizzata completamente la nuova strada indicata dal P.U.C., sono verificate altresì le distanze dei passi carrai dagli incroci sia interni, che tra la strada di lottizzazione e la via Mozart che risultano tutte maggiori di 12.00 m.. Su richiesta dell'Amministrazione la strada è stata anche prolungata fino alla parte di comparto escluso dalla lottizzazione di proprietà Bartoli in modo da poter consentire l'accesso anche a tale area.

Elenco mappali:

Foglio N.	Mappale	Sup. Catastale mq.	Proprietari
13	1127	1363.00	Medda A. – Mallus A.
	1162	105.00	Cabiddu G.
	1165	1306.00	"
	12/a	1745.00	Simbula D.
	1143	261.00	"

789 (ex 12/b)	2800.00	Muroni G.
438 (ex 2/a)	610.00	“
1156	136.00	“
1157	16.00	“
1819	2590.00	Murgia S.
449/c	2023.00	Fois P.
787/b	5.00	“
Totale superficie Catastale	12960.00 mq.	

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

comparto di lottizzazione in attuazione:

Superficie Territoriale zona “C” (ST) 12900.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale	1.50 mc./mq.
Abitanti insediabili	1 Ab/180 mc.
Sup. a servizi per abitante	18.00 mq./Ab
così suddivisi:	
S4 Sup. per parcheggi	2.50 mq./Ab
Sup. per verde pubblico e servizi:	
così suddivisi:	
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 dei fabbricati	9.00 m
% Volume per residenze	83.30%
% Volume per servizi connessi	11.10%
% Volume per servizi pubblici	5.60%

Volume totale	19350.00 mc.
Abitanti insediabili	107.50 Ab
Sup. a verde e servizi	1666.25 mq.
Sup. a parcheggi	268.75 mq.

Dati di progetto:

Superficie territoriale	12900.00 mq.
Sup. a verde e servizi	1669.00 mq.
Sup. a parcheggi	270.00 mq.
Sup. viabilità di lottizzazione	2441.00 mq.
Sup. fondiaria lotti	8490.00 mq.
Sup. cabina ENEL	30.00 mq.
Volume per le residenze (83.24%)	16107.16 mc.
Volume per servizi connessi (11.09%)	2146.34 mc.
Volume per servizi pubblici (5.67%)	1096.50 mc.

comparto di lottizzazione residuo (S<0.50 Ha):

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 4610.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale	1.50 mc./mq.
Abitanti insediabili	1 Ab/180 mc.
Sup. a servizi per abitante	18.00 mq./Ab
così suddivisi:	
S4 Sup. per parcheggi	2.50 mq./Ab
Sup. per verde pubblico e servizi:	
così suddivisi:	
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 dei fabbricati	9.00 m
% Volume per residenze	83.30%
% Volume per servizi connessi	11.10%
% Volume per servizi pubblici	5.60%
Volume totale	6915.00 mc.
Abitanti insediabili	38.42 Ab
Sup. a verde e servizi	595.46 mq.
Sup. a parcheggi	96.05 mq.

Dati di progetto:

Superficie territoriale	4610.00 mq.
Sup. a verde e servizi	596.00 mq.
Sup. a parcheggi	100.00 mq.
Sup. viabilità di lottizzazione	2441.00 mq.

Comparto in attuazione:

DISTINTA DEI LOTTI					
LOTTO N.	SUPERF.	VOL. RES.	VOL. SER. RES.	lf	H. MAX.
N.	mq.	mc.	mc.	mc./mq.	m.
1	897,00	1700,99	226,66	2,149	9,00
2	340,00	644,75	85,91	2,149	9,00
3	210,00	398,04	53,04	2,148	9,00
4	209,00	396,14	52,79	2,148	9,00
5	300,00	568,63	75,77	2,148	9,00
6	1055,00	1999,68	266,46	2,148	9,00
7	302,00	572,42	76,28	2,148	9,00
8	195,00	369,61	49,25	2,148	9,00
9	185,00	344,10	0,00	1,860	9,00
10	185,00	344,10	0,00	1,860	9,00
11	185,00	344,10	0,00	1,860	9,00
12	185,00	344,10	0,00	1,860	9,00
13	185,00	344,10	0,00	1,860	9,00
14	185,00	344,10	0,00	1,860	9,00
15	566,00	1100,60	421,78	2,690	9,00
16	232,00	440,35	58,68	2,151	9,00
17	227,00	432,87	57,68	2,161	9,00
18	225,00	429,05	57,17	2,161	9,00
19	730,00	1392,04	185,49	2,161	9,00
20	218,00	415,70	55,39	2,161	9,00
21	326,00	620,21	82,65	2,156	9,00
22	326,00	620,21	82,65	2,156	9,00
23	326,00	620,21	82,65	2,156	9,00
24	232,00	440,35	58,68	2,151	9,00
25	232,00	440,35	58,68	2,151	9,00
26	232,00	440,35	58,68	2,151	9,00
TOTALE	8490,00	16107,16	2146,34		

Per una maggiore comprensione di quanto esposto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Decimomannu 23/11/2006

IL TECNICO



