

COMUNE DI DECIMOMANNU
PROVINCIA DI CAGLIARI

Oggetto: progetto del piano di lottizzazione in zona “C” “Ferri Donato e più”, attuazione comparto “D” del piano di risanamento “Forada Manna”.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progettista: dott. ing. Giovanni D’Urbano

Collaborazione: geom. Tronci Gianluca

Committenti: sig.ri: Ferri Donato e più

L'intera area di lottizzazione con destinazione urbanistica "C", definita 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 stata interessata da un piano di risanamento di iniziativa pubblica predisposto dall'Amministrazione Comunale, nel quale prevede la suddivisione dell'area in più comparti, nel presente studio di lottizzazione è prevista l'attuazione del comparto "D", ubicato in località "Sa Serra" e delimitato dalla via Leopardi a N-E, dalla via Liguria a N-O, dal comparto "C" e S-E e da una zona già edificata del PEEP Sa Serra S-O. Il comparto ha una forma rettangolare, con il lato minore disposto lungo la via Liguria ed il lato maggiore lungo la via Leopardi, ha andamento prevalentemente pianeggiante e una quota media di pari circa alla quota del piano stradale delle vie al contorno, sono presenti alcuni fabbricati edificati lungo la via Liguria ed un fabbricato destinato al culto evangelista.

Nel presente studio sono stati inseriti i terreni dei proprietari che hanno promosso il progetto di lottizzazione, che rappresenta lo stralcio funzionale n. 1 in attuazione, ed anche i terreni compresi nella parte di comparto residuo con una superficie minore di 0.50 Ha di proprietà dei sigg. Garau Graziella e Manca Ivo, che non aderiscono al progetto di lottizzazione che rappresenta lo stralcio funzionale n. 2, come previsto dalle attuali norme di attuazione dello strumento urbanistico; è comunque utile ricordare che il comparto di proprietà dei sigg. Garau - Graziella e Manca Ivo, 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 progettuale che dimostra come lo studio predisposto per lo stralcio in attuazione non pregiudichi l'attuazione futura del comparto dei sigg. Garau Graziella e Manca Ivo.

Ai proprietari non partecipanti al piano di lottizzazione sono state inviate comunque anche le comunicazioni previste dall'art. 13 della Legge Regionale 24/04/78 n. 30 e del comma 3° dell'art. 3 Legge Regionale n. 20 del 1/07/1991.

I terreni interessati dallo stralcio in attuazione sono distinti in Catasto al foglio n. 15, mappali n. 180, 178, 265, 20/b, 806, 20/f, 845, 611, 612, 19, 629, 631, 560, 561, 562, 636, 637, 628, 630, 691, 632, 692, 1113, 1114, 1115, 1116 e 1117, con superficie catastale di 21291.00 m², mentre la superficie reale del comparto risulta di circa 21727,00 m², tale differenza è dovuta principalmente al fatto che il contorno del comparto "D" di lottizzazione individuato nel piano di risanamento di Forada Manna comprende parte della via Leopardi che non è dotata di superficie catastale, che la zona "C" indicata nello strumento urbanistico non interessa completamente il contorno catastale di alcuni mappali del comparto ed anche 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 metallica.

Nello stralcio funzionale n. 1 e sono previsti 34 lotti con superficie compresa tra 153.00 m² ed i 1117.00 m², per le aree a verde e servizi, sono state rispettate le indicazioni contenute nel piano di risanamento, infatti sono previste due grandi aree rispettivamente di 2071,00 m² e 2089,00 m², in quest'ultima **è presente il fabbricato destinato al culto in uso alle Missioni Cristiane Internazionali**, entrambe le aree sono ampiamente a contatto la viabilità di lottizzazione, con i parcheggi e che la viabilità esistente, mentre per lo stralcio funzionale n. 2 di attuazione futura come da richiesta dell'Ufficio Tecnico le superfici per gli standard urbanistici dello stralcio funzionale n. 2 non in attuazione, sono state distribuite nei due lotti di terreno non contigui, che lo costituiscono, in modo che ognuno di essi abbia le quote di cessioni relativa alla propria superficie territoriale, per l'area a verde e servizi prevista nel terreno di proprietà del sig. Manca Ivo, l'ingresso è previsto dalla nuova strada di lottizzazione in modo da premettere l'accesso mezzi comunali per gli inventi di manutenzione e pulizia.

È però, altresì utile precisare che le soluzioni progettuali indicate per lo stralcio funzionale n. 2, sono del tutto indicative e non vincolano in nessuno modo i proprietari che non partecipano alla lottizzazione, esse hanno il solo scopo di dimostrare la loro funzionalità con quanto previsto nello stralcio funzionale n. 1 in attuazione, in particolar modo con la predisposizione della viabilità di lottizzazione garantendo l'accesso alle aree e per quanto sia possibile l'integrazione delle aree di cessione, ed è anche evidente che con la soluzione indicata al punto 2, si avrebbe l'attuazione del piano di lottizzazione con tre stralci funzionali, mentre a parere del sottoscritto, da quanto si evince dai contenuti normativi, dai pareri espressi da tecnici dell'Assessorato all'Urbanistica della RAS e da semplici considerazioni di carattere logico e pratico, gli stralci funzionali debbono essere solo e esclusivamente due, lo stralcio funzionale in attuazione e quello non in attuazione, prescindendo dalla conformazione, dalla posizione e numero dei lotti che compongono quest'ultimo. Nel caso specifico, la soluzione già sottoposta alla verifica dell'U.T.C., prevede le cessioni per le superfici da destinate a verde, servizi e parcheggio accorpate in un solo lotto, in ottemperanza anche a quanto indicato dalle norme di attuazione dell'attuale strumento urbanistico, che raccomanda di “per quanto possibile prevedere l'accorpamento delle aree di cessione in lotti effettivamente utilizzabili, e quindi di forma regolare e di facile accesso dalle strade pubbliche, localizzati secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale”, **e come già detto non vincolando in nessun nodo i proprietari, in quanto quest'ultimi per attuare il loro stralcio funzionale dovranno presentare un progetto esecutivo di lottizzazione nel quale potranno adottare qualunque soluzione che soddisfi le loro esigenze, ed anche nel caso che essi accettino quanto previsto per le loro aree nello stralcio funzionale n. 1, è necessario che presentino un nuovo progetto esecutivo di lottizzazione, dato che essi non firmano per accettazione gli elaborati di progetto e non partecipato a nessuna delle spese previste per l'attuazione dello stralcio n. 1, comprese quelle di progettazione.**

La viabilità di lottizzazione del piano di risanamento prevede la realizzazione di due strade principali disposte, longitudinalmente al comparto con una carreggiata di circa 6,00 m., entrambe collegate da un lato alla viabilità del comparto “C”, mentre dal lato opposto una è collegata con la viabilità esistente attraverso la via Liguria, mentre l'altra termina con uno slargo circolare per l'inversione di marcia, tra queste due strade e la viabilità esistente è previsto inoltre un collegamento per mezzo di un tratto di strada trasversale con la carreggia di circa 7,00 m.. I parcheggi sono previsti con una larghezza di circa 2,00 m., distribuiti lungo le due strade principali di fronte all'ingresso dei lotti, i marciapiedi su tutte le strade hanno una larghezza di circa 1,00 m., le larghezze totali delle strade risultavano quindi di circa 12,00 m. (compresi i parcheggi) per quelle principali, è di circa 9,00 m. per quella di collegamento trasversale.

L'assetto della viabilità di lottizzazione è stato in parte modificato nel presente studio di attuazione, sono state mantenute le due strade principali longitudinali e il collegamento tra di loro e con la via Leopardi, con le dimensioni previste dall'attuale strumento urbanistico e più precisamente le carreggiate hanno una larghezza di 6.50 m., i marciapiedi di 1,50 m. per una larghezza totale di 9,50 m., mentre è stato eliminato lo slargo circolare per l'inversione di marcia collegando la strada con la via Leopardi, tale soluzione è stata adottata anche a causa delle difficoltà di realizzazione dovute alla mancata partecipazione di alcuni proprietari. I parcheggi distribuiti sono stati sostituiti con tre arre disposte lungo le strade principale, una in prossimità dell'incrocio con la via Leopardi e due nelle zone verdi, e gli altri due parcheggi in particolare sono stati posti nei pressi del collegamento la strada del comparto “C” già attuato e convenzionato, in modo da permettere il loro raccordo in maniera graduale, sono verificate altresì le distanze dei passi carrai dagli incroci sia interni, che tra le strada di lottizzazione e le vie Liguria e Leopardi che risultano tutte maggiori di 12.00 m..

Elenco mappali:

PROPRIETARIO	Foglio	Mappale	Superficie m ²
Scavi Lecis	15	180	1.455,00
Cassaro Carmelo	15	178	1.395,00
Cassaro Gaetano	15	265	1.395,00
Ferri Donato	15	611	215,00
	15	612	285,00
	15	19	545,00
Manca Antonello	15	629	1.045,00
Manca Edoardo	15	631	1.045,00
Manca Claudio	15	560	475,00
	15	561	430,00
	15	562	140,00
Manca M Beatrice	15	636	25,00
	15	637	450,00
	15	628	570,00
Manca Stefano	15	630	940,00
	15	691	105,00
Manca Giuseppina	15	632	370,00
	15	692	675,00
Eredi Bartoli Giacomo	15	1113	580,00
	15	1114	514,00
	15	1115	191,00
	15	1116	670,00
	15	1117	2.029,00
La Corte Antonino	15	20/b	2.390,00
		806	1.273,00
		20/f	110,00
		845	1.974,00
Totale superficie Catastale			21.291,00

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

comparto di lottizzazione in attuazione:

Stralcio funzionale n. 1

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 21727.00 m²

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale 1.23 m³/m²

Abitanti insediabili	1 Ab/100 m ³
Sup. a servizi per abitante	18.00 m ² /Ab
così suddivisi:	
S4 Sup. per parcheggi	2.50 m ² /Ab
Sup. per verde pubblico e servizi:	
così suddivisi:	
S1 aree per l'istruzione	4.50 m ² /Ab
S2 aree di interesse comune	2.00 m ² /Ab
S3 aree a verde per parchi e gioco	9.00 m ² /Ab
Totale	15.50 m ² /Ab
Altezza massima dei fabbricati	7.00 m
% Volume per residenze	70,00%
% Volume per servizi connessi	20,00%
% Volume per servizi pubblici	10,00%
Volume totale	26724,21 m ³
Abitanti insediabili	267,24 Ab
Sup. a verde e servizi	4142.25 m ²
Sup. a parcheggi	668.10 m ²

Dati di progetto:

Superficie territoriale	21727.00 m ² .
Sup. a verde e servizi	4148.00 m ²
Sup. a parcheggi	734.00 m ² .
Sup. viabilità di lottizzazione	5310.00 m ²
Sup. fondiaria lotti	11488.00 m ²
Sup. cabina ENEL	48.00 m ²
Volume per le residenze (69,98%)	18701,19 m ³

Volume per servizi connessi (19.99%)	5343,20 m ³
Volume per servizi pubblici (10.03%)	2679,82 m ³
<u>Volume per servizi pubblici utilizzato per il fabbricato destinato al culto in uso alle</u>	
<u>Missioni Cristiane Internazionali circa</u>	460,00 m ³
Volume per servizi Pubblici disponibile	2219,82 m³

comparto di lottizzazione non in attuazione:

Stralcio funzionale n. 2

Sub stralcio funzionale n. 2/A

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 1226,00 m²

Standard urbanistici previsti:

Indice di edificabilità territoriale 1.23 m³/ m²

Abitanti insediabili 1 Ab/100 m³

Sup. a servizi per abitante 18.00 m²/Ab

così suddivisi:

S4 Sup. per parcheggi 2.50 m²/Ab

Sup. per verde pubblico e servizi:

così suddivisi:

S1 aree per l'istruzione 4.50 m²/Ab

S2 aree di interesse comune 2.00 m²/Ab

S3 aree a verde per parchi e gioco 9.00 m²/Ab

Totale 15.50 m²/Ab

Altezza massima dei fabbricati 7,00 m

% Volume per residenze 70,00%

% Volume per servizi connessi 20,00%

% Volume per servizi pubblici 10,00%

Volume totale 1507,98 m³

Abitanti insediabili	15,08 Ab
Sup. a verde e servizi	233,73 m ²
Sup. a parcheggi	37,70 m ²

Dati di progetto:

Superficie territoriale	1226,00 m ²
Sup. a verde e servizi	249,00 m ²
Sup. a parcheggi	40,00 m ²
Sup. viabilità di lott. (attuale via Leopardi)	169,00 m ²
Sup. fondiaria	906,00 m ²

Sub stralcio funzionale n. 2/B

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 1045,00 m²

Standard urbanistici previsti:

Indice di edificabilità territoriale	1,23 m ³ /m ²
Abitanti insediabili	1 Ab/100 m ³
Sup. a servizi per abitante	18,00 m ² /Ab

così suddivisi:

S4 Sup. per parcheggi	2,50 m ² /Ab
-----------------------	-------------------------

Sup. per verde pubblico e servizi:

così suddivisi:

S1 aree per l'istruzione	4,50 m ² /Ab
S2 aree di interesse comune	2,00 m ² /Ab
S3 aree a verde per parchi e gioco	9,00 m ² /Ab
Totale	15,50 m ² /Ab

Altezza massima dei fabbricati	7,00 m
--------------------------------	--------

% Volume per residenze	70,00%
------------------------	--------

% Volume per servizi connessi	20,00%
% Volume per servizi pubblici	10,00%
Volume totale	1285,35 m ³
Abitanti insediabili	12,85 Ab
Sup. a verde e servizi	199,18 m ²
Sup. a parcheggi	32.13 m ²

Dati di progetto:

Superficie territoriale	1045,00 m ²
Sup. a verde e servizi	210,00 m ²
Sup. a parcheggi	35,00 m ²
Sup. viabilità di lottizzazione	===,00 m ²
Sup. fondiaria	800,00 m ²

Intero comparto “D”:

Superficie Territoriale zona “C” (ST) 24167.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale	1.23 m ³ / m ²
Abitanti insediabili	1 Ab/100 m ³
Sup. a servizi per abitante	18.00 m ² /Ab
così suddivisi:	
S4 Sup. per parcheggi	2.50 m ² /Ab
Sup. per verde pubblico e servizi:	
così suddivisi:	
S1 aree per l’istruzione	4.50 m ² /Ab
S2 aree di interesse comune	2.00 m ² /Ab
S3 aree a verde per parchi e gioco	9.00 m ² /Ab

	Totale	15.50 m ² /Ab
Altezza massima dei fabbricati		7.00 m
% Volume per residenze		70,00%
% Volume per servizi connessi		20,00%
% Volume per servizi pubblici		10,00%
Volume totale		29725,41 m ³
Abitanti insediabili		297,56 Ab
Sup. a verde e servizi		4612,18 m ²
Sup. a parcheggi		743,53 m ²

Dati di progetto:

Superficie territoriale	24167,00 m ²
Sup. a verde e servizi	4619,00 m ²
Sup. a parcheggi	750,00 m ²
Sup. viabilità di lottizzazione	5537,00 m ²
Sup. fondiaria lotti	13154,00 m ²
Sup. cabina ENEL	48.00 m ²

Comparto in attuazione:

Per una maggiore comprensione di quanto esposto si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione si allegano gli stralci della planimetria catastale e dell'attuale strumento urbanistico.

<i>DISTINTA DEI LOTTI</i>					
LOTTO N.	SUPERF.	VOL. RES.	VOL. SER. RES.	If	H. MAX.
N.	m ²	m ³	m ³	m ³ /m ²	m
1	752,00	1224,17	349,76	2,093	7,00
2	351,00	571,39	163,25	2,093	7,00
3	184,00	299,53	85,58	2,093	7,00
4	184,00	299,53	85,58	2,093	7,00

5	184,00	299,53	85,58	2,093	7,00
6	420,00	683,71	195,35	2,093	7,00
7	745,00	1212,78	346,51	2,093	7,00
8	184,00	299,53	85,58	2,093	7,00
9	193,00	314,18	89,77	2,093	7,00
10	192,00	312,55	89,30	2,093	7,00
11	551,00	896,97	256,28	2,093	7,00
12	275,00	447,67	127,91	2,093	7,00
13	274,00	446,04	127,44	2,093	7,00
14	306,00	498,13	142,32	2,093	7,00
15	306,00	498,13	142,32	2,093	7,00
16	306,00	498,13	142,32	2,093	7,00
17	307,00	499,76	142,79	2,093	7,00
18	306,00	498,13	142,32	2,093	7,00
19	306,00	498,13	142,32	2,093	7,00
20	158,00	257,21	73,49	2,093	7,00
21	155,00	252,32	72,09	2,093	7,00
22	154,00	250,69	71,63	2,093	7,00
23	153,00	249,07	71,16	2,093	7,00
24	154,00	250,69	71,63	2,093	7,00
25	156,00	253,95	72,56	2,093	7,00
26	429,00	698,36	199,53	2,093	7,00
27	275,00	447,67	127,91	2,093	7,00
28	276,00	449,30	128,37	2,093	7,00
29	1117,00	1818,35	519,53	2,093	7,00
30	301,00	489,99	140,00	2,093	7,00
31	301,00	489,99	140,00	2,093	7,00
32	300,00	488,37	139,53	2,093	7,00
33	383,00	623,48	178,14	2,093	7,00
34	850,00	1383,71	395,34	2,093	7,00
TOTALE	11488,00	18701,19	5343,20		
Volume Totale m ³			24044,39		

Decimomannu 07/03/2016

IL TECNICO

