

COMUNE DI DECIMOMANNU  
PROVINCIA DI CAGLIARI



**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE  
"CADONI"**

**RELAZIONE TECNICA E NORME DI ATTUAZIONE**

COMUNE DI DECIMOMANNU  
COMMISSIONE EDILIZIA  
SEDUTA N. 11/R DEL 1 OTT. 2004  
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

*[Signature]*

*[Signature]*

*M. Luise Cadu  
Guiseppeus Maresca  
Romano Cadoni  
Danielle Cadoni*

**Il Tecnico**



## Relazione Tecnica

Il presente progetto di Lottizzazione denominata "CADONI" interessa le aree della zona "C\*" nel comparto n°20 del vigente P.U.C.; a ridosso della Via Nuoro e comprese tra la zona "H" e la viabilità di P.U.C..

Lo studio urbanistico che interessa parte del Comparto 20 viene esteso a tutta l'area contenuta all'interno del perimetro che individua la proprietà Cadoni e Manca e ha una superficie di Ha 2,66.04. La superficie residua è superiore ai mq 5.000.

Lo studio di lottizzazione interessa una superficie territoriale di mq. 26.732 che viene così suddivisa:

-Sup. per servizi pubblici ( compresi i parcheggi )	(Ss)	4124 mq.
-Sup. per viabilità di lottizzazione	(S <sub>vl</sub> )	4304 mq.
-Sup. per viabilità di Piano	(S <sub>vp</sub> )	1010 mq.
-Sup. Fondiaria	(Sf)	17258 mq.
-Sup. per Cabina Enel	(S c.e.)	36 mq.

L'area è pianeggiante, quasi regolare di forma ed ha accesso e collegamento ai servizi tecnologici tramite 3 strade, dalla via Nuoro e si collega alla viabilità dello svincolo sulla SS 130 prevista dal P.U.C.

L'area per i servizi pubblici è prevista accorpata con accesso dalla via Nuoro e confina con la viabilità di P.U.C.

La superficie fondiaria è stata ripartita in n°49 lotti. I lotti dal n°1 al n° 46 e il lotto n°49 hanno destinazione residenziale. Nel lotto n° 47 e 48 sono previsti fabbricati per i servizi connessi con la residenza.

L'edificabilità dei singoli lotti sarà riferita all'indice di edificabilità fondiaria di 2.193956 mc/mq e sarà rispettosa di tutti gli standards previsti dal P.U.C..

Le opere di urbanizzazione primaria si allacceranno alle opere già esistenti nella Via Nuoro che sono già collegate al centro abitato. di forma regolare ed è del tutto pianeggiante.

Nel catasto terreni l'area interessata al piano di lottizzazione è distinta al foglio 13 ed è contraddistinta dai mappali indicati nella seguente tabella:

Nella Tabella seguente vengono riportati gli **Standards Urbanistici**:

DATI TECNICI							
Fg	Mapp.le	Sup catast	Viab PUC	Zona C	Zona G	Zona H	Zona E
13	353 X	16.420	897	15.246	277		
13	99	3.880	0	3.880			
13	100 X	8.535	1.283	4.881		2.371	
13	110 X	2.375	326	1.293	720	36	
13	111 X	2.420	315	876	12	414	803
13	112 X	1.705	592	556		557	
13	113 X	1.775	598	0		368	809
<b>Totale</b>		<b>37.110</b>	<b>4.011</b>	<b>26.732</b>	<b>1.009</b>	<b>3.746</b>	<b>1.612</b>

Fg	Mapp.le	Sup catast	Viab PUC	Zona C	Zona G	Zona H	Zona E
13	353	16.420	897	15.246	277		
13	99	3.880	0	3.880			
13	100	8.535	1.283	4.881		2.371	
13	110	2.375	326	1.293	720	36	
13	111	2.420	315	876	12	414	803
13	112	1.705	592	556		557	
13	113	1.775	598	0		368	809
<b>Totale</b>		<b>37.110</b>	<b>4.011</b>	<b>26.732</b>	<b>1.009</b>	<b>3.746</b>	<b>1.612</b>
<b>zona C</b>							
dotaz pro-capite		180	175	mc/abit			
t		1,50	mc/mq				
volumi:		150	resid				
		20	serv conn				
		10	serv pubbl				
v max edif		0,833	resid				
		0,111	serv conn				
		0,056	serv pubbl				
St		26.732	mq				
Vt	26.732x1,5	40.098	mc				
VR	40.098x83,3	33.402	mc	VF = VR + VSCR			
VSCR	40.098x11,1	4.451	mc	VF = 33.402+4.451 = mq 37.853.			
VSP	40.098x5,6	2.245	mc	SF=St- S viab.Lott. -SViab.Piano- SS -S.cab.Enel			
				SF=26.732-4.304-1.010-4.124-36 = 17.258mq			
Dotazione servizi =		N. abit x 18		If = VF / SF = 37.853 / 17.258 = 2,193359			
Vv180	40.098/175	229,14	abit				
Ss	229,14x18	4124	mq				



## Tabella Lotti e Volumi

N°	Superficie	Volume	Indice f	destinaz
1	226	485,33	2,147475	resid
2	274	588,41	2,147475	resid
3	370	794,57	2,147475	resid
4	376	807,45	2,147475	resid
5	373	801,01	2,147475	resid
6	338	725,85	2,147475	resid
7	313	672,16	2,147475	resid
8	421	904,09	2,147475	resid
9	401	861,14	2,147475	resid
10	376	807,45	2,147475	resid
11	242	519,69	2,147475	resid
12	245	526,13	2,147475	resid
13	239	513,25	2,147475	resid
14	247	530,43	2,147475	resid
15	378	811,75	2,147475	resid
16	390	837,52	2,147475	resid
17	269	577,67	2,147475	resid
18	267	573,38	2,147475	resid
19	265	569,08	2,147475	resid
20	263	564,79	2,147475	resid
21	378	811,75	2,147475	resid
22	374	803,16	2,147475	resid
23	256	549,75	2,147475	resid
24	253	543,31	2,147475	resid
25	251	539,02	2,147475	resid
26	357	766,65	2,147475	resid
27	394	846,11	2,147475	resid
28	270	579,82	2,147475	resid
29	270	579,82	2,147475	resid
30	270	579,82	2,147475	resid
31	270	579,82	2,147475	resid
32	392	841,81	2,147475	resid
33	392	841,81	2,147475	resid
34	269	577,67	2,147475	resid
35	260	558,34	2,147475	resid
36	239	513,25	2,147475	resid
37	283	607,74	2,147475	resid
38	383	822,48	2,147475	resid
39	227	487,48	2,147475	resid
40	219	470,30	2,147475	resid
41	227	487,48	2,147475	resid
42	244	523,98	2,147475	resid
43	256	549,75	2,147475	resid
44	256	549,75	2,147475	resid
45	254	545,46	2,147475	resid
46	434	932,00	2,147475	resid
47	1.218	2.615,62	2,147475	S.C.R.
48	1.171	2.514,69	2,147475	S.C.R.
49	1.202	2.581,26	2,147475	resid
<b>totale</b>	<b>17.542</b>	<b>37.671,01</b>		

## **TIPOLOGIE EDILIZIE**

I tipi edilizi dovranno conformarsi nella sostanza ma non necessariamente nella forma, alle nove fondamentali riportati negli elaborati grafici.

Essi possono essere così riassunti:

### Tipo edilizio n°1

Si sviluppa al piano terra e primo con piano seminterrato, è costituito da una abitazione unifamiliare. Il piano seminterrato è destinato a cantina e garage.

Il tipo è adatto per edifici isolati.

### Tipo edilizio n°2

Si sviluppa al piano terra e al piano primo con piano seminterrato, è costituito da una abitazione unifamiliare. Il piano seminterrato è destinato a cantina e garage.

Il tipo è adatto per edifici a schiera.

### Tipo edilizio n°3

Si sviluppa al piano terra e al piano primo con piano seminterrato, è costituito da una abitazione unifamiliare. Il piano seminterrato è destinato a cantina e garage.

Il tipo è adatto per edifici caposchiera.

### Tipo edilizio n°4

Si sviluppa al piano terra e al piano primo con piano seminterrato, è costituito da una abitazione bifamiliare. Il piano seminterrato è destinato a cantina e garage.

Il tipo è adatto per edifici a schiera.

### Tipo edilizio n°5

Si sviluppa al piano terra e al piano primo con piano seminterrato, è costituito da una abitazione unifamiliare. Il piano seminterrato è destinato a cantina e garage. Nel piano terra sono previste att. connesse con la residenza.

Il tipo è adatto per edifici caposchiera.

### Tipo edilizio n°6

Si sviluppa al piano terra e al piano primo con piano seminterrato, è costituito da una abitazione bifamiliare. Il piano seminterrato è destinato a cantina e garage.

Il tipo è adatto per edifici a schiera.

### Tipo edilizio n°7

Si sviluppa al piano terra e al piano primo con piano seminterrato, è costituito da una abitazione unifamiliare. Il piano seminterrato è destinato a cantina e garage.

Il tipo è adatto per edifici a schiera.

### Tipo edilizio n°8

Si sviluppa su due piani fuori terra, è costituito da una abitazione unifamiliare con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Nel piano terra sono previste att. connesse con la residenza. Il tipo è adatto per edifici a schiera.

### Tipo edilizio n°9

Si sviluppa su due piani fuori terra, è costituito da una abitazione unifamiliare con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Il tipo è adatto per edifici caposchiera.

- tutti i piani interrati sono esclusi dal computo del volume edificato;
- la volumetria destinata a servizi connessi con le residenze non può comunque essere impiegata per la residenza;
- i servizi connessi con le residenze possono essere destinati ad uso professionale o artigianale non molesto previa autorizzazione del sindaco o per uso commerciale;
- tutti i tipi edilizi potranno utilizzare i pannelli solari per riscaldamento e/o acqua calda sanitaria, nonché tutti i dispositivi atti al conseguimento del risparmio energetico e all'utilizzo di fonti di energia alternativa, purché nel rispetto delle norme vigenti in materia.
- Nel planovolumetrico è indicato il perimetro inscritto entro il quale dovranno sorgere i fabbricati;
- essi dovranno rispettare la distanza minima di mt. 6.00 dall'asse stradale e mt. 5.00 dai confini degli spazi pubblici attrezzati e dai parcheggi, di mt. 5.00 tra pareti antistanti non finestrate, di mt. 10.00 tra pareti di cui una, almeno finestrata.
- la distanza verrà misurata a partire dai muri perimetrali anche in caso di sporgenze, balconi e verande, purché la profondità della sporgenza non superi mt. 1.50;
- Nei lotti con tipologia isolata è possibile realizzare abitazioni uni o plurifamiliari.



## VIABILITA' E SERVIZI TECNOLOGICI:

- A) Per la viabilità è stata adottata una sezione stradale tipo avente larghezza di mt. 10.00 e mt. 9.00, composta da una carreggiata costituita da una massicciata in misto di fiume, strato di collegamento bituminoso (binder), tappeto di usura e relative cunette alla francese in calcestruzzo per lo smaltimento delle acque meteoriche e da due fascemarcia piede di larghezza mt. 1.50, delimitate da cordonata prefabbricata in cls, costituite da massicciata in misto di fiume, in massetto di cls e pavimentazione in piastrelle di cemento.
- B) La rete idrica sarà concordata con l'ESAF e realizzata con tubi in ghisa sferoidale, con marchio di qualità e di diametro = 80 mm., essa dovrà servire tutti i lotti e sarà collegata alla rete idrica comunale.
- C) La rete fognaria acque nere sarà concordata con l'ESAF e realizzata in tubazioni di Gres per fognature di diametro di 200 mm. Essa è stata studiata in modo da servire tutti i lotti, prevedendo anche il necessario collegamento della medesima alla rete pubblica esistente.
- D) La rete fognaria acque bianche sarà in tubazioni di PVC per fognature di diametro di 200 mm. Essa è stata studiata in modo da garantire lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo anche il necessario collegamento della medesima alla rete pubblica esistente.
- E) L'impianto di illuminazione pubblica sarà costituito da punti luce idonei con palo protetti con la messa a terra ed alimentati con cavi isolati ed interrati entro cavidotti. Con lo stesso criterio verrà realizzata la rete elettrica di distribuzione della energia elettrica a b.t. per le residenze sotto il controllo dell'E.N.E.L.
- F) La rete telefonica sarà interrata e verrà realizzata secondo le vigenti norme tecniche sotto il controllo della Telecom Italia.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, verranno allegati gli elaborati tecnici della rete di distribuzione del gas visti dagli organi competenti per legge (Comando Provinciale VV.FF.).

GENIO CIVILE

## NORME DI ATTUAZIONE:

### Art.1

Fanno parte integrante del presente progetto di Lottizzazione i seguenti elaborati:

- Tavola 1- planimetrie;
- Tavola 2 –planovolumetrico;
- Tavola 3- zonizzazione;
- Tavola 4- piano quotato e punti di sezione,
- Tavola 5- Rete fognaria acque bianche e nere e rete idrica;
- Tavola 6- rete telefonica e di illuminazione ;
- Tavola 7- profili longitudinali;
- Tavola 8- particolari costruttivi rete idrica;
- Tavola 9- particolari costruttivi rete fognaria e opere stradali;
- Tavola 10- tipologie edilizie;
- Tavola 11- verifica prescrizioni codice della strada;
- Relazione tecnica e Norme di Attuazione;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione geologica;
- Relazione Geotecnica;
- Schema di convenzione tra i proprietari lottizzanti ed il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

### Art.2

Nelle aree oggetto del piano di lottizzazione sono consentite costruzioni residenziali e per servizi connessi con la residenza , con esclusione assoluta di quelle artigianali destinate ad attività che rechino rumori molesti o producano sostanze inquinanti o nocive.

### Art.3

Il Comune attraverso i suoi organi tecnico-amministrativi esamina ed approva i progetti di massima ed esecutivi per le costruzioni degli edifici e la sistemazione dei lotti e ne rilascia a norma di legge la relativa concessione a edificare.

### Art.4

L'indice di fabbricazione fondiario non puo' essere superiore a quello riportato nella tabella delle caratteristiche dei lotti e delle unità abitative.



#### **Art.5**

I fabbricati possono essere: isolati o binati e a schiera e possono mantenere l'allineamento determinato dal planovolumetrico. E' prevista la realizzazione di fabbricati all'interno del perimetro inscritto nel rispetto e nelle previsioni delle norme di attuazione e del regolamento edilizio del vigente P.U.C..

#### **Art.6**

La superficie dei lotti non edificata dovrà essere convenientemente sistemata a verde e a parcheggio secondo le norme vigenti in relazione alla volumetria del fabbricato.

#### **Art.7**

Le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- A) per i lati che fronteggiano le strade e gli spazi pubblici: a parete piena per un'altezza massima di mt. 1.00 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore per un'altezza massima di mt. 1.20 dovrà essere a giorno, l'altezza totale dovrà essere comunque inferiore a mt. 2.20 dal piano di sistemazione definitivo;
- B) per i restanti lati: è consentito anche a parete piena per un'altezza massima di mt. 3.00.

#### **Art.8**

Per i lotti contigui è possibile l'accorpamento in un unico lotto. Per il lotto derivato dall'accorpamento non dovrà essere superata la volumetria massima edificabile per le residenze e per i servizi connessi con le residenze in relazione alla superficie totale del lotto.

#### **Art.9**

Per i lotti contigui, per i quali è prevista l'edificazione di tipologie di fabbricati isolati, previo accordo scritto tra i due confinanti si può consentire la costruzione di due fabbricati binati entrambi in aderenza al confine comune.

#### **Art.10**

Per i lotti contigui, per i quali è prevista l'edificazione di tipologie di fabbricati binati, previo accordo scritto tra i due confinanti si può consentire la costruzione di due fabbricati isolati.

#### **Art.11**

Per quanto non previsto nelle presenti norme di attuazione, si dovranno rispettare le previsioni delle norme di attuazione e del regolamento edilizio del vigente P.U.C..