

COMUNE DI DECIMOMANNU
Provincia di Cagliari

Progetto: progetto urbanistico del piano di lottizzazione in
zona "C" - CANCEDDA PEPPINO.

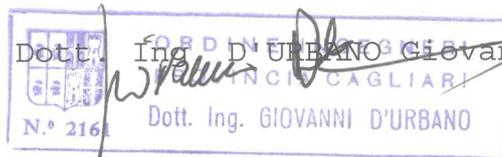
COMUNE DI DECIMOMANNU
COMMISSIONE EDILIZIA
SEDUTA N. _____ DEL 28 APR. 1998
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

Secretario _____ Il Presidente 

RELAZIONE TECNICA

- 9 GEN. 1998

Progettista: Dott. Ing. ~~D'URBANO Giovanni~~



Aggiornamento: Gennaio 1998

Decimomannu 08/01/1998


1

Il comparto interessato dal piano di lottizzazione e' compreso tra la via Trieste e la via Nino Bixio, indicato nello strumento urbanistico come zona "C" definita come zona di espansione residenziale Art. n. 21 del P.R.G., distinto in catasto al Fg. 13 mappali 97, 98 (parte), 96 (ora 356) (parte), 353 (parte) e 99 (parte) per una superficie catastale totale di mq. 39670, tale comparto e' una parte di uno piu' vasto, definito dal P.R.G. con una superficie totale di circa 38750.00 mq., con la suddivisione attuale del comparto si raggiunge la superficie minima di 20000.00 mq. prevista dalle norme di attuazione del P.R.G. per il progetto di un piano di lottizzazione per il comparto in oggetto ed allo stesso tempo la superficie residua permette la predisposizione di altri piani di lottizzazione. Il presente progetto prevede la sua attuazione mediante due stralci funzionali, nel n. 1 di attuazione immediata e' prevista la realizzazione di 8 lotti di superficie compresa tra i 167.00 mq. e i 361.00 mq., dove e' prevista l'edificazione di 7 fabbricati in aderenza su due lati e uno in aderenza su un solo lato. Nello stralcio n. 2 di attuazione futura, e' stata elaborata un'ipotesi di suddivisione della superficie fondiaria ricavando lotti di superficie compresa tra i 200.00 mq. e i 1621.00 mq., naturalmente l'assetto definitivo della superficie fondiaria sara' stabilito con un successivo progetto esecutivo di lottizzazione dove si terra' conto delle indicazioni ed esigenze dei proprietari che attualmente non aderiscono al presente progetto e di quelle eventualmente avanzate dall'Amministrazione. Quanto sopraesposto e' valido anche per l'ipotesi di studio planivolumetrico dove con la presentazione di un successivo

progetto esecutivo di lottizzazione dove oltre alla definizione dell'ingombro dei fabbricati saranno definite le varie tipologie edilizie. L'accesso ai lotti previsti nello stralcio funzionale n. 1 puo' avvenire soltanto dalla via Trieste data la conformazione del comparto e l'impossibilita' di trovare soluzioni alternative per la mancata adesione degli altri proprietari, adesione per altro piu' volte chiesta dal Sig. Cancedda Peppino sia per mezzo di lettere raccomandate sia verbalmente, oltre naturalmente a dover rispettare la funzionalita' infrastrutturale dei comparti in modo da garantire l'attuazione differita nel tempo delle due parti di territorio. Per il disimpegno ed ingresso ai lotti ed il collegamento delle varie aree di servizio sono sufficienti quelle previste dallo strumento urbanistico, dove esse sono classificate come strade terziarie di accesso alla proprieta' privata, la larghezza totale e' stata prevista di 10.00 mt., 7.00 mt. di sede viaria e due marciapiedi di 1.50 mt. ciascuno per il tratto di strada principale che attraversa completamente il comparto di lottizzazione fino alla via Nino Bixio, per tale tratto e' stato necessario prevedere anche una modifica del tracciato, in quanto attualmente lungo la strada e' presente un fabbricato destinato a civile abitazione regolarmente edificato con Licenza Edilizia n. 12/83 del 28/03/1983, con volumetria assentita di 411.82 mc., mentre per gli altri due tratti secondari di collegamento tra la via Trieste ed il tratto principale sono stati previsti con una larghezza totale di 9.00 mt., 6.00 mt. di sede viaria e due marciapiedi di 1.50 ciascuno, e' stato inoltre previsto l'allargamento delle sede viaria della via Trieste a 10 mt. come indicato nel P.R.G

dove tale strada e' classificata come secondaria di smistamento traffico locale, larghezza minima 10.00 mt. e larghezza minima carreggiata 7.00 mt..

Le zone verdi e servizi sono state previste in modo da essere a contatto con la viabilita' prevista e con una configurazione tale da permettere l'integrazione delle cessioni dei due stralci funzionali e costituire anche una zona di collegamento con la parte restante del comparto, in modo da poter integrare le superfici a verde e servizi in una zona vasta in posizione baricentrica dell'intero comparto di zona "C" (38750.00 mq.), la superficie a parcheggio e' stata prevista per lo stralcio n. 1 lungo la via Trieste in modo da renderla immediatamente utilizzabile; mentre per lo stralcio n. 2 ne e' stata prevista una di maggiore estensione ubicata lungo la nuova strada principale di lottizzazione la scelta di tale zona e' stata operata per una ragione di funzionalita', in quanto la presenza del fabbricato rende necessaria la realizzazione di un lotto di forma e dimensioni tali da garantire le distanze minime dai confini e dalle strade, con la conseguenza di dover utilizzare al meglio la superficie residua, si precisa altresì che nei due stralci funzionali le cessioni sono pari a 18 mq. ad abitante insediabile come previsto dallo strumento urbanistico vigente e che il volume del fabbricato presente nello stralcio funzionale n. 2 nel lotto n. 34 non supera quello massimo ammissibile nel lotto ed il volume ancora da edificare su tale lotto e' pari alla differenza tra quello massimo ammissibile e quello del fabbricato gia' realizzato.

A conclusione di quanto sopraesposto risulta utile ed

opportuno precisare che con il presente progetto si chiede la sola ed esclusiva approvazione ed attuazione dello stralcio funzionale n. 1 e che tutte le soluzioni previste per lo stralcio n. 2 sono del tutto indicative e possono essere precisate ed eventualmente variate quando ne sara' richiesta l'attuazione con apposita domanda corredata da un progetto esecutivo di lottizzazione, in questa sede si deve dimostrare la "funzionalita'" dei due stralci cioe' la possibilita' che dopo l'attuazione dello stralcio n. 1, per il n. 2 non vi siano limitazioni sia infrastrutturali che urbanistiche, in definitiva cio' che verra' approvato ed attuato sono solo le cessioni, la distribuzione della superficie fondiaria e la viabilita' dello stralcio funzionale n. 1. Di seguito vengono riportati gli standard urbanistici dell'intero comparto di lottizzazione e dei singoli stralci funzionali:

INTERO COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE

Sup. territoriale	22902,00 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:	
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 e serv. delle resid.	90%
% Vol. per servizi pubblici	10%
Vol tot.	34353,00 mc
Abitanti insediabili	343,53 Ab
Sup. a verde e servizi	5327,72 mq
Sup. a parcheggi	858,83 mq

DATI DI PROGETTO

Sup. territoriale	22902,00 mq
Sup. a verde e servizi	5378,00 mq
Sup. a parcheggi	872,00 mq
Sup. viabilita'	3245,00 mq
Sup. fondiaria lotti	13407,00 mq
Vol. residenze e serv. resid. (89,93%)	30892,27 mc
Vol. servizi pubblici (10,07%)	3460,73 mc

STRALCIO FUNZIONALE N. 1

Sup. territoriale	2435,00 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:	
Sup. per parcheggi	2,50 mq/Ab
Sup. per verde pubblico e servizi	15,50 mq/Ab
Altezza massima fabbricati	7,50 m
% Vol. per le residenze e serv. delle resid.	90%
% Vol. per servizi pubblici	10%

Vol tot.	3652,50 mc
Abitanti insediabili	36,53 Ab
Sup. a verde e servizi	566,23 mq
Sup. a parcheggi	91,33 mq

DATI DI PROGETTO

Sup. territoriale	2435,00 mq
Sup. a verde e servizi	<u>583,00</u> mq
Sup. a parcheggi	<u>92,00</u> mq
Sup. viabilita'	<u>200,00</u> mq
Sup. fondiaria lotti	1560,00 mq
Vol. residenze e serv. resid. (89,97%)	3286,54 mc
Vol. servizi pubblici (10,03%)	365,96 mc

STRALCIO FUNZIONALE N. 2

Sup. territoriale	20467,00 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:	
Sup. per parcheggi	2,50 mq/Ab
Sup. per verde pubblico e servizi	15,50 mq/Ab
Altezza massima fabbricati	7,50 m
% Vol. per le residenze e serv. delle resid.	90%
% Vol. per servizi pubblici	10%
Vol tot.	30700,50 mc
Abitanti insediabili	307,01 Ab
Sup. a verde e servizi	4758,66 mq

Sup. a parcheggi 767,53 mq

DATI DI PROGETTO

Sup. territoriale 20467,00 mq

Sup. a verde e servizi 4795,00 mq

Sup. a parcheggi 780,00 mq

Sup. viabilita' 3045,00 mq

Sup. fondiaria lotti 11847,00 mq

Vol. residenze e serv. resid. (89,91%) 27605,73 mc

Vol. servizi pubblici (10.09%) 3094,77 mc

La differenza tra superficie catastale dei mappali interessati dal piano di lottizzazione e la superficie territoriale dello stesso comparto e' dovuta sia al fatto che il contorno della superficie edificabile indicata nel P.R.G. non rispecchia esattamente quello dei mappali n. 98, 96 (ora 356), 353, 99, sia per il fatto che parte del mappale n. 97 e' stata espropriata per la realizzazione della via Trieste, la superficie territoriale di tale mappale ricadente all'interno del comparto di lottizzazione e' di 2435,00 mq.. Per 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 nei progetti esecutivi di tali opere. Con riferimento al comma 3^o dell'art. 3 della Legge Regionale n. 20 del 1/7/1991 per la dimostrazione della mancata adesione dei proprietari dei lotti dello stralcio funzionale n. 2, si precisa che il Sig. Cancedda Peppino ha richiesto all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione alla realizzazione delle lottizzazione in stralci funzionali, autorizzazione concessa con delibera del

Consiglio Comunale alla quale sono allegare le fotocopie delle raccomandate e le ricevute di ritorno spedite agli interessati dal proprietario lottizzante Sig. CANCEDDA Peppino.

ELENCO PROPRIETARI TERRENI

(Proprietari partecipanti alla lottizzazione)

STRALCIO FUNZIONALE N. 1

FOGLIO N. 11

MAPP. N.	SUP. CATASTALE MQ.	PROPRIETARI
97	2950,00	CANCEDDA PEPPINO
TOTALE	MQ. 2950,00	

ELENCO PROPRIETARI TERRENI

(Proprietari NON partecipanti alla lottizzazione)

STRALCIO FUNZIONALE N. 2

FOGLIO N. 11

MAPP. N.	SUP. CATASTALE MQ.	PROPRIETARI
96 (536)	14700,00	
98	1720,00	Sigg.ri MEREU
353	16420,00	
99	3880,00	EREDI CADONI
TOTALE	MQ. 36720,00	

ELENCO PROPRIETARI LOTTI
(Proprietari partecipanti alla lottizzazione)
STRALCIO FUNZIONALE N. 1

LOTTO N. PROPRIETARI
0-1-2-3-4-5-5/a-6 CANCEDDA PEPPINO

TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA		MQ.	1560,00
VOLUME PER LA RESIDENZA	69,99%	MC.	2556,26
VOLUME PER SERV. DELLE RESID.	19,98%	MC.	730,28
TOTALE VOLUME FONDIARIO	89,97%	MC.	3286,54

STRALCIO FUNZIONALE N. 2

TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA		MQ.	11847,00
VOLUME PER LA RESIDENZA	69,93%	MC.	21471,11
VOLUME PER SERV. DELLE RESID.	19,98%	MC.	6134,62
TOTALE VOLUME FONDIARIO	89,91%	MC.	27605,73

(*) N.B. il volume ancora da edificare sul lotto n. 34 e' pari alla differenza tra quello massimo ammissibile e quello del fabbricato gia' realizzato.

In conclusione si precisa altresì che le reti delle varie fognature, di distribuzione dell'acqua potabile che verra'

realizzata con le modalita' ed i materiali indicati dall'ente gestore del servizio (E.S.A.F) e di distribuzione dell'energia elettrica sono state dimensionate per soddisfare le esigenze dell'intero comparto di lottizzazione (stralcio funzionale n. 1 e n. 2).

Decimomannu 08/01/1998

