

COMUNE DI DECIMOMANNU  
Provincia di Cagliari

ALLEGATO D)

ALLEGATO <u>D</u>
ALL'ATTO N. <u>6228</u>

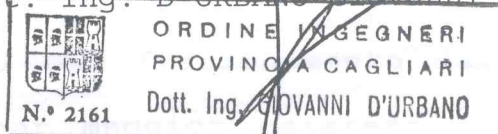
Progetto: piano di lottizzazione in localita' "Predi Cinisu".

- ATTUAZIONE DELLO STRALCIO FUNZIONALE N. 2 E ASSESTAMENTO  
SUPERFICI STRALCIO FUNZIONALE N. 1 -

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Committenti:

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



Decimomannu 11/02/2002



*Compte Robert*  
*Podda Jupp*  
*Levos Epine House.*  
*Stefano Rave*

Il comparto interessato dal piano di lottizzazione si trova lungo la via Immacolata angolo strada di lottizzazione Caria-Murenu, indicato nello strumento urbanistico come zona "C", definita come zona di espansione residenziale Art. n. 21 delle norme di attuazione del P.R.G., formato dai lotti distinti in catasto al Fg. 11 mappali 1146-1430-1147-1431-339/a-337/c-1149-1432-1152-1433-339/c-339/d, 337/e per una superficie catastale totale di mq. 3045.

Il presente progetto prevede l'attuazione del secondo stralcio funzionale del piano di lottizzazione utilizzando i nuovi standard introdotti dal Piano Urbanistico Comunale, il primo stralcio funzionale che comprendeva i lotti n. 2 e n. 4 e' gia' stato attuato ed adottato con delibera del C.C. n. 37 del 22/06/1993, l'attuale progetto interessa i lotti n. 1 di mq. 572 e n. 3 di mq. 525, con il "trasferimento urbanistico" nella parte superiore del comparto destinata a verde e servizi della parte di lotto 2 di 198 mq., vincolata per questo fine nel primo stralcio funzionale ed indicata nelle tavole come superficie di compensazione, per quanto riguarda l'assetto urbanistico generale della lottizzazione e' rimasto sostanzialmente invariato rispetto a quello previsto nel 1993, cosi' come quello della viabilita' futura ed esistente che permette l'accesso ai vari lotti, le uniche modifiche riguardano la superficie delle varie aree che per quanto riguarda lo stralcio gia' attuato sono quelle effettive derivanti dal frazionamento dei vari mappali, si precisa altresì per maggior chiarezza che tali superfici derivanti dal frazionamento, sono quelle effettivamente riportate nella convenzione stipulata tra i proprietari dei lotti del primo



ER  
PR ST  
ACM

stralcio funzionale e l'Amministrazione Comunale, convenzione del 4 giugno 1997, numero di repertorio 401/97, registrata a Cagliari il 24/06/1997 al n. 4119, per tale ragione i proprietari dei lotti dello stralcio n. 1 hanno firmato per opportuna conoscenza solo gli elaborati e non lo schema di convenzione del presente progetto.

Nel presente progetto di attuazione dello stralcio n. 2, e' stata la modifica del valore della superficie e della forma dell'area a verde e servizi e dei lotti, tale variazione e' dovuta ai nuovi parametri di calcolo delle cessioni introdotti dal P.U.C., per il calcolo del numero degli abitanti insediabili per la determinazione del valore delle cessioni si e' considerata una superficie territoriale dello stralcio n. 2 di 1675,00 mq., ricavata dalla differenza tra la superficie territoriale dell'intero comparto di 3045,00 mq. e la superficie fondiaria e delle cessioni dello stralcio funzionale n. 1 di 1370,00 mq., in tal modo oltre che una semplificazione nei calcoli, si determinano dei valori di cessioni leggermente maggiori rispetto a quelli strettamente necessari, in quanto si sono considerati nella superficie territoriale anche i 198,00 mq. vincolati e verde e servizi nel primo stralcio.

All'area a verde cosi' determinata sono stati aggiunti i 198,00 mq. della superficie di compensazione, mentre per quanto riguarda i parcheggi nell'attuale progetto si e' ceduta la sola parte di superficie relativa al lotto di proprieta' dei Sigg. Podda in quanto nell'attuazione dello stralcio funzionale n. 1 e' gia' stata ceduta la parte di parcheggio relativa al lotto di proprieta' dei Sigg. Congia (lotto n. 1) pari a 28,00 mq.,



OR  
PP S  
A.C.M.

inoltre e' rimasta invariata l'ubicazione delle aree a parcheggio che sono sempre previste lungo la via Immacolata e quella della superficie destinata a verde e servizi ubicata nella parte superiore del comparto rispetto alla via Immacolata, attigua ad una zona gia' soggetta ad un piano attuativo privato.

Anche lo studio planivolumetrico dei lotti e' sostanzialmente invariato rispetto a quanto previsto nel progetto precedente sia come tipologie edilizie che come sagome, infatti rimangono quelle di massimo ingombro relative ai nuovi lotti, nel rispetto della distanza minima dei fabbricati dai confini fissata in 5 mt., mentre la distanza tra le pareti dei fabbricati e' fissata in 10 mt., nulla e' cambiato anche nel lotto n. 4 dove sono sempre indicate due sagome; la prima rappresenta l'ingombro massimo (senza tenere conto delle piccole reseghie del contorno del fabbricato) di un fabbricato esistente adibito a civile abitazione autorizzato con la L.E. n. 6/69 di proprieta' del Sig. BALDUSSU Salvatore; la seconda sagoma e' stata prevista nel caso in cui il volume edificabile (risultante dalla superficie fondiaria per l'indice di edificabilita' fondiaria diminuito del volume del fabbricato esistente), non venga utilizzato per una sopraelevazione dello stesso fabbricato esistente, ma per la realizzazione in un nuovo fabbricato ubicato all'interno della sagoma indicata nel progetto.

Per quanto riguarda la determinazione dell'indice di edificabilita' fondiario "If" dei lotti in attuazione si e' proceduto in maniere analoga a gia' esposto per le cessioni, per determinate l'aliquota di volume totale relativa allo stralcio n. 2, dato che l'indice di edificabili territoriale "It" per le zone



OR PR  
A.C.M.

"C" e' invariato rispetto al P.R.G. pari a 1,50 mc./mq. si e' effettuata la differenza tra il volume totale relativo all'intero comparto di 4567,50 mc. ed il volume totale impegnato dello stralcio attuato di 2280,37 mc., differenza pari a 2287,13 mc.

Di seguito vengono riportati separatamente gli standard urbanistici dei due stralci funzionali dato essi non sono confrontabili ne' sommabili, visto che sono stati determinati con differenti parametri non omogenei.

Stralcio funzionale n. 1 - normativa P.R.G.:

Sup. territoriale	1370,00 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 resid. e serv. connessi delle resid.	90%
suddivisa nel seguente modo:	
% Vol. per le residenze	70%
% Vol. per servizi connessi delle residenza	20%
% Vol. per servizi pubblici	10%
Vol tot.	2280,37 mc

Dati di progetto:

Sup. territoriale	1370,00 mq
Sup. a verde e servizi	185,00 mq
Sup. a parcheggi	91,00 mq
Sup. viabilita'	===== mq



Handwritten initials and signatures: CR, PF, SA, CM, SC

Sup. fondiaria lotti	1094,00 mq
Vol. residenze e serv. resid.	2052,33 mc
Vol. servizi pubblici	228,04 mc
Indice di fabbricabilita' fondiaria "If"	1,876 mc/mq
Vol. fabbr. esistente	263,02 mc.
Stralcio funzionale n. 2 - normativa P.U.C.:	
Sup. territoriale	1675,00 mq
Indice di edificabilita' territoriale	1,50 mc/mq
Abitanti insediabili	1 Ab/175 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 resid. e serv. connessi delle resid.	94,40%
suddivisa nel seguente modo:	
% Vol. per le residenze	83,30%
% Vol. per servizi connessi delle residenza	11,10%
% Vol. per servizi pubblici	5,60%
Vol tot.	2287,13 mc
Dati di progetto:	
Sup. territoriale	1675,00 mq
Sup. a verde e servizi	450,00 mq
(somma tra i 198,00 mq vincolati nel 1° stralcio e 252,00 mq. ceduti nel presente intervento)	
Sup. a parcheggi	20,00 mq
(28,00 mq. sono gia' stati ceduti nel 1° stralcio funzionale)	
Sup. viabilita'	===== mq



CR  
PR  
A  
H

Sup. fondiaria lotti	1205,00 mq
Vol. residenze e serv. resid.	2158,14 mc
Vol. servizi pubblici	128,99 mc
Indice di fabbricabilita' fondiaria "If"	1,791 mc/mq

ELENCO PROPRIETARI TERRENI

FOGLIO N. 11

MAPP. N.	SUPERFICIE MQ.	PROPRIETARI
1430	203,00	
1431	193,00	
339/a	12,00	
1152	254,00	
1432	51,00	
337/c		CONGIA Roberto CORRIAS Cipriana M.
MAPP. N.	SUPERFICIE	PROPRIETARI
1146	288,00	
1147	286,00	
1149	154,00	
1433	33,00	
337/c	95,00	BALDUSSU Massimiliano
339/c	733,00	
337/c		
337/e	5,00	PODDA Filippo MANCA Stefania



Handwritten initials and signatures: P.R. and a large stylized signature.

339/d 738,00

337/c

BALDUSSU Salvatore

TOTALE MQ. 3045,00

ELENCO PROPRIETARI LOTTI

LOTTO N.	PROPRIETARI
1	CONGIA Roberto CORRIAS Cipriana M.
2	BALDUSSU Massimiliano
3	PODDA Filippo MANCA Stefania
4	BALDUSSU Salvatore

Si precisa altresì che per quanto riguarda la l'eventuale realizzazione dei marciapiedi essi saranno conformi a quanto disposto dalle vigenti leggi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

DISTINTA DEI LOTTI

LOTTO	SUPERFICIE	VOL.RES.	VOL.SER.	If	H. MAX.
N.	mq.	mc.	mc.	mc./mq.	m.
1	611,00	965,62	128,67	1,791	7,50
2	572,00	834,61	238,46	1,876	7,50
3	594,00	938,76	125,09	1,791	7,50
4	522,00	761,66	217,60	1,876	7,50



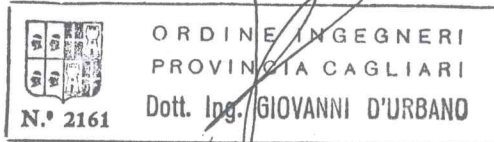
PF  
A M



TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA MQ. 2299,00

TOTALE VOLUME FONDIARIO MC. 4210.47

IL TECNICO



*Comptroller Robert*

*Podestà Aldo*

*Comas Cipriano Kerne*

*Stefano Luca*

*[Signature]*

