

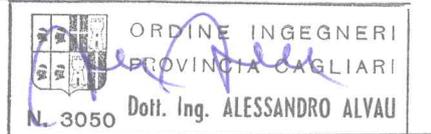
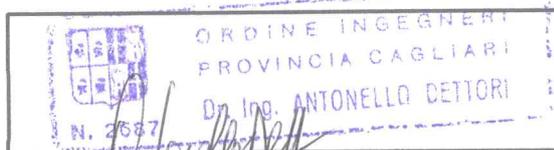
PIANO ATTUATIVO
RELAZIONE TECNICA
NORMATIVA D'ATTUAZIONE

PROGETTO DI MASSIMA OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA
RELAZIONE DESCRITTIVA



COMUNE DI DECIMOMANNU
PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "C15"

PROGETTISTI



COMMITTENTI

Talippini Giovanna

Eleonora

Falcone Carmelo

Rosa Falcone

Falcone Vincenzo

Falcone M. Giuseppe

Falcone Giuseppe

Falcone Francesco

Falcone Elisabetta

COMUNE DI DECIMOMANNU
ARRIVATA IL

10 FEB. 2008

Prot. N. 2493 del 19/02/08

COMUNE DI DECIMOMANNU
PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "C15"

Relazione tecnica - Norme di attuazione.

L'intervento in oggetto interessa un'area ubicata in agro di Decimomannu, distinta al catasto al foglio 15 mappali 1107 (parte); 187 (parte); 197 (parte), 198 (parte), di superficie rilevata pari a mq. 4921 ripartiti secondo lo schema seguente.

TABELLA "A"
DATI CATASTALI

FOGLIO 15 MAPPALE n°	SUPERFICIE RILEVATA IN COMPARTO mq
1107	3887
187	1000
197	22
198	12
TOTALE IN COMPARTO	4921

Le superfici in esame, sono comprese nel comparto "C15" del PUC del Comune di Decimomannu, per il quale è previsto un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,50 mc/mq.

Il volume complessivo attribuito al comparto C15 sarà, quindi, pari a mc 7381.50, ripartito conformemente alle norme vigenti secondo lo schema riportato nella TABELLA B.

Il presente progetto d'attuazione ha consentito di definire la perimetrazione delle superfici di uso pubblico e di quelle da riservare all'edificazione privata. Contestualmente sono state dimensionate le quantità di volumi destinate a servizi pubblici, quelle destinate alla residenza e quelle da destinare ai servizi connessi con la stessa.

TABELLA "B"
RIPARTIZIONE VOLUMI

TOTALE VOLUMI EDIFICABILI		TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI		TOTALE VOLUMI SERV. CONN. CON LA RESIDENZA		TOTALE VOLUMI SERVIZI PUBBLICI	
mc	%	mc	%	mc	%	mc	%
7381.50	100.00	6148.79	83.30	819.35	11.10	413.36	5.60

In ragione della ripartizione volumetrica riportata sono stati definiti i parametri relativi agli standards urbanistici secondo il seguente schema.

TABELLA "C"

TOTALE VOLUMI EDIFICABILI mc	STANDARD VOLUMETRICO PRO-CAPITE mc/ab	TOTALE ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE MINIMA SPAZI PUBBLICI mq/ab	TOTALE AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI mq
7381.50	180.00	41	18.00	738.00

Un'analisi delle caratteristiche urbanistiche del contesto, caratterizzato da un'edificazione circostante pressochè completa e dai tracciati della viabilità ben definiti, ha consentito di elaborare lo schema urbanistico proposto.

Per quanto concerne l'assetto della viabilità di lottizzazione, in ragione di quanto manifestato dalla Amministrazione Comunale, si è proceduto alla modifica dello schema urbanistico precedentemente proposto al fine di consentire un doppio accesso al comparto.

I collegamenti della strada di lottizzazione con la viabilità esistente sono stati previsti rispettivamente in prossimità del primo tratto della Via Toscana e sul tratto terminale del vico Il Veneto. La viabilità di lottizzazione sarà costituita da strada del tipo "C", con larghezza complessiva pari a m.9.50. In relazione all'ampiezza complessiva sono previsti tracciati marciapiede di larghezza pari a m.1.50 e carreggiata pari a m.6.50.

La viabilità descritta attraverserà il comparto servendo i tre isolati residenziali e l'area destinata a servizi-verde pubblico. In prossimità delle aree destinate a verde-servizi, è stata identificata l'area destinata alla sosta pubblica. Il criterio adottato per la localizzazione di dette aree, nell'ambito della lottizzazione, è stato determinato dalla scelta del contesto ove tali servizi potessero trovare la collocazione più logica.

Le aree da riservare alla edificazione privata sono state suddivise in undici lotti, identificati con lettere dalla "A" alla "M". La ripartizione generale delle superfici in comparto, come definite progettualmente, viene riassunta nella seguente tabella.

TABELLA "D"

RIPARTIZIONE GENERALE UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

U.C.	Superficie Totale mq	Superficie servizi pubblici		Viabilità		Totale cessioni		Superficie fondiaria	
		mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
C15	4921	738	15,00	1452	29,50	2190	44,50	2731	55,50

Il dato quantitativo generale riportato nella tabella "D" è, di seguito, scorporato e definito per ogni singola porzione identificata progettualmente.

TABELLA "E"
DESTINAZIONE D'USO SUPERFICI IN COMPARTO

	mq	%
SUPERFICIE TOTALE COMPARTO C15	4921.00	100.00
SUPERFICIE TOTALE SERVIZI PUBBLICI	738.00	15.00
SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI "S.P."	115.00	
SUPERFICIE VERDE PUBBLICO "S.V."	623.00	
VIABILITA' PUBBLICA	1452.00	29.50
LOTTE EDIFICABILI PRIVATI	2731.00	55.50
LOTTO A	260.00	
LOTTO B	180.00	
LOTTO C	180.00	
LOTTO D	180.00	
LOTTO E	180.00	
LOTTO F	180.00	
LOTTO G	555.00	
LOTTO H	387.00	
LOTTO I	219.00	
LOTTO L	205.00	
LOTTO M	205.00	

Nell'ambito della ripartizione dei volumi privati sui lotti, è emersa la necessità di un utilizzo più razionale dei volumi da destinare a servizi connessi con la residenza; in funzione di tale esigenza il 64% circa di detti volumi sono stati accorpati in unico lotto urbanistico contraddistinto dalla lettera "I".

La ripartizione dei volumi edificabili sui lotti privati dovrà attenersi alla prescrizione generale riportata nello schema seguente.

TABELLA "F"
RIPARTIZIONE VOLUMI PRIVATI E DESTINAZIONI D'USO

LOTTE EDIFICABILI PRIVATI	VOLUMI RESIDENZIALI	VOLUMI PER SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA
LOTTO A	665.44	---
LOTTO B	462.55	---
LOTTO C	462.55	---
LOTTO D	462.55	---
LOTTO E	462.55	---
LOTTO F	462.55	---
LOTTO G	1249.50	166.50
LOTTO H	996.00	---
LOTTO I	---	529.57
LOTTO L	462.55	61.64
LOTTO M	462.55	61.64

L'edificazione dei volumi privati dovrà avvenire secondo le modalità e i vincoli stabiliti dal presente progetto attuativo. La definizione degli organismi edilizi riportata nell'elaborato grafico è indicativa e non vincolante, gli edifici saranno definiti per numero di unità immobiliari, sagoma e caratteristiche specifiche attraverso la progettazione esecutiva tesa all'ottenimento della Concessione ad Edificare.

In ogni caso tutte le costruzioni private dovranno conformarsi, oltre che alla Normativa Comunale vigente, ai limiti prescritti nel presente progetto e riassunti nella seguente tabella.

TABELLA "G"
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE DEI LOTTI E DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI PER L'EDIFICAZIONE PRIVATA

LOTTO	SUP	SUP. COP. MAX*	VOLUME EDIFICAB. TOTALE	VOLUME EDIFICAB. RESIDENZ.	VOLUME EDIFICAB. SERVIZI CONNESSI CON RESID	ALTEZZA MASSIMA EDIFICIO	SUP. MINIMA PARCH. PRIVATO	INDICE FOND.
n°	mq	mq	mc	mc	mc	m	mq	mc/mq
A	260	147.00	665.44	665.44	---	9.00	66.55	2.44
B	180	125.00	462.55	462.55	---	9.00	46.26	2.44
C	180	125.00	462.55	462.55	---	9.00	46.26	2.44
D	180	124.00	462.55	462.55	---	9.00	46.26	2.44
E	180	124.00	462.55	462.55	---	9.00	46.26	2.44
F	180	120.00	462.55	462.55	---	9.00	46.26	2.44
G	555	239.00	1416.00	1249.50	166.50	9.00	(**)	2.44
H	387	235.00	996.00	996.00	---	9.00	99.60	2.44
I	219	92.00	529.57	---	529.57	9.00	(**)	2.44
L	205	117.00	524.19	462.55	61.64	9.00	(**)	2.44
M	205	75.00	524.19	462.55	61.64	9.00	(**)	2.44

(*) Corrispondente a perimetro di massima iscrizione.

(**) Conforme alla normativa vigente in relazione alla destinazione d'uso specifica.

La soluzione progettuale consente di attribuire la volumetria residenziale spettante ai privati su singoli lotti, esattamente proporzionati alle quote di proprietà:

Per quanto concerne i volumi destinati a servizi connessi con la residenza, in relazione alle richieste della Committenza, essi sono stati attribuiti in parte su lotti con prevalente destinazione residenziale e per la restante porzione concentrati sul lotto "I".

Le percentuali di cessioni per la realizzazione degli standard urbanistici e le volumetrie spettanti, così come stabilite nell'elaborato, vengono incondizionatamente accettate dai proprietari attraverso la firma di assenso apposta sul presente progetto.

Come precedentemente accennato, il tipo edilizio proposto per ciascuno dei lotti è da ritenersi indicativo. All'atto della progettazione esecutiva potranno quindi prospettarsi delle modifiche nel numero di unità immobiliari, nella sagoma e nell'altezza, fermo restando il rispetto tassativo delle prescrizioni normative di cui alla tabella (G) e delle seguenti norme d'attuazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati al rilascio di Concessione Edilizia nel rispetto di quanto disposto dal presente progetto, dalle disposizioni di legge e del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Qualunque intervento edificatorio dovrà conformarsi ai limiti e alle specificazioni del PUC vigente oltre che alle specifiche del presente progetto appresso riassunte:

- 1) Per quanto non puntualizzato nei successivi articoli, si rimanda alla normativa di attuazione del PUC e al Regolamento Edilizio Comunale.
- 2) Il numero e la conformazione dei lotti, le volumetrie edificabili e le superfici massime copribili sui lotti, sono quelle stabilite e indicate nella presente relazione ed evidenziate nelle tabelle riassuntive di cui ai paragrafi precedenti oltre che nell'elaborato grafico allegato.
- 3) Nei lotti a destinazione residenziale è, comunque, consentita la realizzazione di edifici con qualunque destinazione d'uso compatibile con quanto previsto delle Norme di Attuazione del P.U.C., ferma restando la necessità di adeguare la dotazione dell'area da riservare a parcheggio privato alla destinazione d'uso specifica.
- 4) I tipi edilizi proposti nel presente progetto sono indicativi e non vincolanti. La definizione dell'organismo edilizio dovrà essere proposta in sede di richiesta della concessione edilizia. Nel caso di edifici in aderenza, dovranno essere prodotte rappresentazioni grafiche che consentano di valutare l'inserimento armonico delle nuove costruzioni in progetto con il contesto.
- 5) Le altezze nette interne degli ambienti dovranno conformarsi a quanto disposto dalla vigente normativa comunale in relazione alla destinazione d'uso.

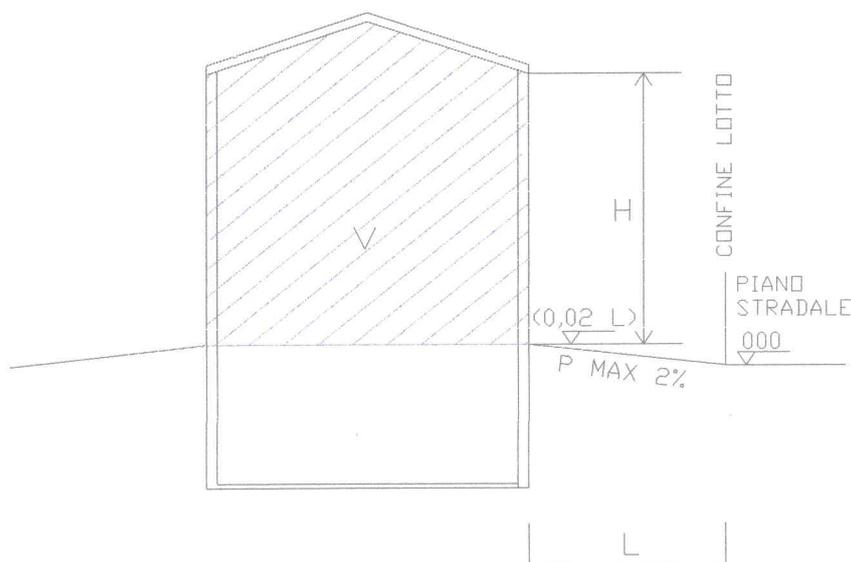
- 6) Sono consentite modifiche alla distribuzione dei lotti fondiari e dei relativi volumi attraverso variante urbanistica alla lottizzazione previo parere della competenti Commissioni Comunali.
- 7) Le distanze dei corpi di fabbrica dai confini dovranno uniformarsi a quanto disposto nello specifico elaborato grafico di progetto.
- 8) L'altezza massima degli edifici sui tutti i prospetti dovrà essere contenuta entro i valori stabiliti nella tabella (G) e appresso riassunti:

LOTTO	ALTEZZA MASSIMA EDIFICIO
n°	m
A	9.00
B	9.00
C	9.00
D	9.00
E	9.00
F	9.00
G	9.00
H	9.00
I	9.00
L	9.00
M	9.00

- 9) Le recinzioni dei lotti, prospettanti la viabilità pubblica, dovranno essere eseguite “ a giorno”, con un basamento in muratura di altezza non inferiore a m 1 opportunamente rifinito; il particolare della recinzione dovrà essere inserito negli elaborati tecnici contestualmente alla richiesta di approvazione del progetto.
- 10) Le coperture degli edifici dovranno essere, esclusivamente del tipo a falde inclinate, con pendenza, comunque, contenuta entro il 35%. Eventuali porzioni di copertura destinate a terrazza piana non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'ultimo livello
- 11) Al fine di preservare il decoro e la coerenza cromatica d'insieme, nell'elaborazione dei progetti esecutivi dovrà essere contenuto uno specifico

elaborato relativo ai colori di finitura delle facciate. Tale elaborato dovrà contenere le indicazioni cromatiche di finitura dell'edificio in progetto e, nel caso di edifici in aderenza, i prospetti degli edifici limitrofi. E' vietato l'utilizzo di tonalità blu, azzurra, celeste o viola nella finitura delle facciate, se non per elementi in ferro battuto e/o per colorazione della struttura dei serramenti esterni.

12) Per favorire il normale deflusso delle acque meteoriche, sono consentiti riempimenti parziali dei dislivelli tra il piano stradale e la quota di calpestio del piano terra, e/o rialzato; il piano di sistemazione esterna dovrà, in ogni caso, possedere una pendenza non superiore al 2%. Nella situazione descritta, l'altezza dell'edificio relativa al computo dei volumi, dovrà essere determinata secondo lo schema grafico sotto specificato.



I Tecnici



N. 2687

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Dr. Ing. ANTONIO DEFFORI



N. 3050

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Dott. Ing. ALESSANDRO ALVAU

PROGETTO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Contestualmente alla elaborazione del piano attuativo del Comparto C15 si è proceduto alla definizione di massima delle opere di urbanizzazione primaria.

Gli elaborati specifici contengono le indicazioni necessarie alla definizione della sistemazione delle sedi viarie, dei principali sottoservizi oltre che gli schemi degli allacci privati.

Come precedentemente descritto, la viabilità in progetto attraverserà il comparto servendo i tre isolati residenziali e sarà collegata nei tratti terminali alla Via Toscana e al Vico Il Veneto.

La predetta strada dovrà essere costruita con le seguenti modalità:

A) formazione di uno strato di fondazione, su fondo opportunamente sistemato e munito di membrana geotessile, eseguito con misto di fiume o di cava rullato con rullo da 16/18 tonnellate, dello spessore idoneo da stabilirsi in sede di progetto esecutivo in relazione alle prove geotecniche effettuate e comunque maggiore o uguale a centimetri 25 (venticinque).

B) massicciata bituminosa costituita da tout-venant di fiume o di cava d'opportuna granulometria, impastato a caldo con il 3-4% (tre - quattro per cento) in peso di bitume fluido ed altrettanto di filler, steso mediante vibrofinitrice meccanica in strato di spessore da definire nell'esecutivo e comunque non inferiore a centimetri 10 (dieci), rullato sino al completo assestamento per dare il lavoro compiuto a regola d'arte;

C) manto di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso impastato a 140/160 gradi di temperatura con il 50% di bitume e filler, steso con vibrofinitrice meccanica, a massa compressa, spessore non inferiore a centimetri 3 (tre).

D) posa di cordonata in pietra dura o in calcestruzzo vibrocompresso di dimensioni cm. 13 x 25 su sottofondo di calcestruzzo cementizio lungo le banchine laterali, compresa la formazione degli attraversamenti carrabili e dei varchi di attraversamento pedonale, con abbassamento della cordonata stessa.

E) pavimentazione marciapiedi con pietrini di cemento tipo Bastione o simili in opera su sottofondo in cls.

F) costruzione di pozzetti stradali a caditoia, sifonati, per la raccolta di acque meteoriche, delle dimensioni interne di cm. 50 x 50 x 90 in calcestruzzo cementizio o mattoni pieni o semipieni e malta cementizia, con griglie superiori carrabili in ferro di peso non inferiore a 40,00 Kg., atte comunque a garantire la portanza dei carichi relativi a strade ordinarie di cui alla C.M. n° 384 del 14 febbraio 1962. La distanza massima tra i pozzetti, così come la sezione della condotta principale acque bianche saranno definite in sede d'esecutivo in relazione ai calcoli idraulici derivanti dalla definizione del bacino imbrifero.

Tutti i pozzetti saranno collegati mediante tubazioni di cemento pressato di diametro di 200 mm. ai collettori di fognatura.

La rete fognaria per le acque nere sarà costituita da condotta in gres o P.V.C. pesante con idoneo rivestimento in calcestruzzo. I collegamenti alle utenze private e il posizionamento dei pozzetti dotati di sifone saranno definiti in sede d'esecutivo secondo le indicazioni dell'Ufficio competente

Lungo le reti fognarie (bianche o nere) dovranno realizzarsi pozzetti di ispezione posti alla distanza media non superiore a metri trenta (m. 30) da realizzarsi in calcestruzzo cementizio o con muratura di mattoni semipieni di spessore adeguato.

Le dimensioni planimetriche minime interne dei pozzetti di ispezione e di testata saranno oggetto di definizione nella progettazione di dettaglio.

I pozzetti saranno, comunque, completi di chiusino in ghisa del peso non inferiore a 110,0 Kg., con passo d'uomo minimo del diametro di cm. 60 (sessanta), atti a sopportare i carichi relativi a strade ordinarie di cui alla C.M. n° 384 del 14 febbraio 1962.

L'elaborato allegato, relativo allo schema dell'impianto idrico è indicativo, i materiali da impiegarsi per la realizzazione della rete idrica e le sedi degli allacci alle utenze dovranno essere concordati con l'autorità competente.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato, secondo le norme C.E.I. vigenti. Dovranno utilizzarsi sostegni in acciaio tronco-conici, con zincatura a caldo interna ed esterna. I collegamenti alla rete avverranno attraverso pozzetti opportunamente dimensionati; gli apparati illuminanti e i relativi sostegni saranno dotati di sistema di terra con puntazza metallica per ciascun punto illuminante.

I progetti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, oltre che le reti telefoniche, riportati schematicamente negli elaborati allegati, estesi all'intero piano attuativo, dovranno essere preventivamente concordati, a cura dei convenzionanti con le società di gestione competenti.

La sistemazione del terreno a verde pubblico comprenderà la piantumazione con essenze mediterranee anche d'alto fusto, la realizzazione dei percorsi pedonali e la posa degli elementi d'arredo oltre che la predisposizione di sistema di irrigazione automatizzato.

I Tecnici

