

COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI

P.R.O.G.E.T.T.O.

LOTTIZZAZIONE “IS BAGANTINUS”

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PLANOVOLUMETRICO
COMPARTO “B”

PROPRIETARI:

MELONI FRANCESCO LOTTO N. 5

DEIDDA CELESTINO LOTTO N. 15

SIRIGU MASSIMO – MELIS ERMELINDA LOTTO N. 11

RELAZIONE TECNICA

IL TECNICO

La presente variante è relativa al solo comparto “B”, della lottizzazione “IS BAGANTINUS” approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 13.10.1997, convenzionata in data 09.03.1999 e collaudata con determina n. 1017 del 31.12.2010.

L’Istanza presentata in data 30.04.2015 Prot. 5177 prevedeva la variazione del lotto n. 5 di proprietà Meloni Francesco e del lotto n. 15 di proprietà Deidda Celestino essendosi verificata la necessità di variare anche il lotto n. 11 di proprietà Sirigu Massimo e Melis Ermelinda, come formalmente richiesto dai proprietari, e tenuto conto che il procedimento è ancora aperto, è stata predisposta la presente relazione in funzione della sopravvenuta esigenza.

Inoltre sia la presente relazione che gli elaborati grafici sono stati predisposti prendendo atto delle osservazioni rilevate in sede di approvazione (comunicate in data 29.03.2016 prot. 5584), con particolare riferimento all’indice di edificabilità dei lotti oggetto di variante e tenendo conto degli errori materiali esistenti sia nella pratica originale che nelle successive varianti,.

Pertanto la presente variante nel dettaglio modifica piccole variazioni dei volumi nel planovolumetrico dislocando diversamente le volumetrie nei lotti interessati all’intervento di proprietà dei richiedenti prevedendo:

- il frazionamento in tre lotti per quanto riguarda il lotto n. 5, lasciando in ogni caso invariato la tipologia del corpo di fabbrica;
- il frazionamento in tre lotti per quanto riguarda il lotto n. 15, lasciando in ogni caso invariato la tipologia del corpo di fabbrica;
- il frazionamento in due lotti per quanto riguarda il lotto n. 11, lasciando in ogni caso invariato la tipologia del corpo di fabbrica

In conseguenza varia il planovolumetrico solo relativamente, rimangono invariate la superficie fondiaria totale e la volumetria, ripartita in base alla nuova superficie del lotto, con la nuova ripartizione della stessa volumetria residenziale e per attività connesse con la residenza, e tutti gli altri parametri.

Di conseguenza è chiaro che rimangono invariati tutti gli standards urbanistici.

Nell'elaborato grafico allegato è proposta la soluzione variata del planovolumetrico solo relativamente ai lotti n. 5, 15 e 11, senza modificare le opere d'urbanizzazione primaria già realizzate e collaudate.

Nel dettaglio viene riportata:

- la tabella degli standards urbanistici invariati;
- la tabella lotti e volumi ante-intervento, evidenziando gli errori materiali presenti nel progetto originale e nelle successive varianti;
- la tabella lotti e volumi post-intervento, evidenziando i lotti oggetto d'intervento.

COMPARTO B

STANDARDS URBANISTICI INVARIATI

Superficie territoriale:	12901,00 mq.
Aree destinate per servizi pubblici e verde attrezzato compresi parcheggi:	3483,27 mq.
Aree destinate a viabilità:	1891,00 mq.
Superficie fondiaria: $12901 - (3483 + 1891)$	7527,00 mq.
Il volume territoriale max insediabile sarà, tenuto conto che l'indica territoriale è di 1,5 mc/mq 12901×1.50 mc/mq	19351,00 mq.
10% di mc. $19351,00 =$ per servizi pubblici	1935,10 mc.
90% di mc. $19351,00 =$ per residenza e servizi connessi.	17416,00 mc.
Al fine di assicurare la dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici e verde attrezzato previste dal Regolamento Edilizio, nella misura di 18 mq./abitante, è stata fatta la seguente verifica:	
Aree riservate per servizi pubblici computabili per la dotazione minima abitante	3483,27 mq.

TABELLA LOTTI E VOLUMI ANTE-INTERVENTO

COMPARTO "B"						
Lotto n.	Sup. Mq	Volume Res.Max	Volume Serv. Conn. Res.	Volume Fond. Max	Indice Fond. mc/mq	Altezza Max
5	1029,00	1892	540	2432	2,36	7,50
6	335	616	176	792	2,36	7,50
7	318	584	167	751	2,36	7,50
8	337	618	178	796	2,36	7,50
9	404	743	212	955	2,36	7,50
10	404	743	212	955	2,36	7,50
11	418	(*530) 768	(*151) 220	(*681) 988	2,36	7,50
12/13	562	1033	295	1328	2,36	7,50
14	324	596	170	766	2,36	7,50
15	490	901	257	1158	2,36	7,50
16						
17	(*271) 274	(*498) 503	(*142) 144	(*640) 647	2,36	7,50
18a	195	358	103	461	2,36	7,50
18b	246	452	129	581	2,36	7,50
18c	236	434	124	558	2,36	7,50
19	249	457	131	588	2,36	7,50
20	488,65	1022		1022	2,09	7,50
21	496,35	788	517	1305	2,63	7,50
23	330	475	136	611	1,85	7,50
24	390	561	160	721	1,85	7,50
	(*8517) 7526	13544	3871	17415		

(*---) DATO ERRONEAMENTE RIPORTATO NELLE VARIANTI PRECEDENTI

TABELLA LOTTI E VOLUMI POST-INTERVENTO

COMPARTO "B"						
lotto n.	Sup. Mq	Volume Res.Max	Volume Serv. Conn. Res.	Volume Fond. Max	Indice Fond. mc/mq	Altezza Max
5a	737	1128	506	1634	2,22	7,50
5b	146	382	17	399	2,73	7,50
5c	146	382	17	399	2,73	7,50
6	335	616	176	792	2,36	7,50
7	318	584	167	751	2,36	7,50
8	337	618	178	796	2,36	7,50
9	404	743	212	955	2,36	7,50
10	404	743	212	955	2,36	7,50
11	209	384	110	494	2,36	7,50
11a	209	384	110	494	2,36	7,50
12/13	562	1033	295	1328	2,36	7,50
14	324	596	170	766	2,36	7,50
15a	105	252,5		252,5	2,40	7,50
15b	102	240,5		240,5	2,36	7,50
16	283	408	257	665	2,35	7,50
17	274	503	144	647	2,36	7,50
18a	195	358	103	461	2,36	7,50
18b	246	452	129	581	2,36	7,50
18c	236	434	124	558	2,36	7,50
19	249	457	131	588	2,36	7,50
20	488,65	1022		1022	2,09	7,50
21	496,35	788	517	1305	2,63	7,50
23	330	475	136	611	1,85	7,50
24	390	561	160	721	1,85	7,50
	7526	13544	3871	17415		

IL TECNICO