

# COMUNE DI DECIMOMANNU PROVINCIA DI CAGLIARI

*Basto l'quadro*

*Autore  
Autore per  
Giuseppe Lostia  
Maurizio Serra*

Committente:

*Sig. Alberto Lostia  
per  
Eredi Lostia-Serra*

*vico R. Margherita, 1  
Cagliari*

*Mario*



*Giuseppe Serra*  
DOTTOR  
GIANCARLO  
BERNARDO  
ARCHITETTO

Studio: Via Corsica, 25 - Cagliari  
tel. e fax 070/307993

COMUNE DI DECIMOMANNU  
PRATICA N. 4/01 Prot. II. 4304  
VISTO, SI APPROVA in conformità al parere della  
Commissione Edilizia espresso nella seduta.....  
N. 16/06 del 06.12.2001  
Allegato 1/21 alla Autorizzazione  
Edilizia N. 12/05 del 8 APR. 2005  
Il Responsabile del Servizio

## PROGETTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA IN DECIMOMANNU

COMUNE DI DECIMOMANNU  
COMMISSIONE EDILIZIA  
SEDUTA N. 10/01 DEL 06.12.2001  
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

Il Segretario

*[Signature]*

Il Presidente

*[Signature]*

RELAZIONE TECNICA

Collaboratori: Geom. G. LEONI  
Per. Agr. G. LIPPI

TAV. 1

**DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL  
PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE  
DI UN AREA IN DECIMOMANNU  
TRA LE VIE DELLE AIE, GIARDINI,  
FONTANA NUOVA E UMBERTO 1°.**

**Il professionista  
Dott. Arch. Giancarlo BERNARDO**

**Il Proprietario  
Prof. Alberto LOSTIA  
per eredi Lostia- Serra**

Generalità.

Il progetto si occupa della realizzazione di un piano di lottizzazione di un'area in Decimomannu , facente parte di un isolato delimitato dalla via delle Aie, via Giardini, via Fontana Nuova e via Umberto 1°.

L'intero isolato risulta edificato su tre dei suoi quattro lati, con una edificazione che si distribuisce essenzialmente sul confine, lasciando al centro un intero lotto con destinazione ad orto, frutteto e giardino.

L'area di proprietà degli eredi Lostia-Serra risulta attualmente coltivato con varie essenze ( alberi da frutto, orto, fiori ecc.) per usi non commerciali.

Alla proprietà si accede attraverso un ingresso posto sulla via dei Giardini ( foto n.1), superato il quale si percorre un sentiero carrabile che si sviluppa lungo tutta l'area e che divide il tutto in diversi appezzamenti, su cui sono state messe a dimore le varie piante.

Lungo il sentiero si arriva alla casa colonica di proprietà dei sigg. Lostia-Serra, la quale ha accesso diretto da via Umberto 1°.

Lungo il confine verso la via Umberto 1° sono presente alcune semplici costruzioni per il ricovero degli animali, mentre al centro dell'area sono presenti due serre parzialmente utilizzate.

L'area ha una superficie pianeggiante con un dislivello medio di circa 50 cm.

### 1)Inserimento nello strumento urbanistico:

L'intera area d'intervento risulta costituita da n.3 lotti distinti in Catasto al F.11 e mappali :

N. d'ordine	DITTE PROPRIETARIE	Foglio di mappa	n.mappa		Estensione		
			Princ.	Sub.	Ha	Are	Cent.
1	Eredi Serra-Lostia	11	1182 (ex 412a)		1	30	84
2	Eredi Serra-Lostia	11	1031				85
3	Bartoli Gaetano	11	1470			1	00

In particolare, il mappale n.1182 ricade per mq. 9.207 in zona "C" e per mq. 3.877 in zona "S", il mappale 1470 di mq.100 ricade in zona "C", mentre mappale 1031 di mq.85 ricade in zona "B".

La somma delle superfici dei mappali 1182 (parte) e del mappale 1470 ricadenti in zona "C" è complessivamente di mq. 9.307,00

Tra le superfici dell'area indicata come area di intervento è stata aggiunta l'area del mappale 1031 ricadente in zona "B". Si precisa che tale area non partecipa in alcun modo al calcolo dei volumi ed al calcolo dei limiti e dei rapporti relativi alla lottizzazione dell'area di espansione residenziale "C". Essa è stata inserita tra le aree d'intervento esclusivamente per consentire alla lottizzazione di avere uno sbocco oltre che sulla via Giardini, anche sulla via delle Aie.

Nel procedere alla identificazione dei lotti da includere nella lottizzazione, e dall'esame comparato delle diverse cartografie ( carta catastale, di P.R.G. e aerofotogrammetrica) furono riscontrate alcune anomalie fra lo stato di fatto e le stesse cartografie. Tali aspetti sono stati già discussi e risolti in sede preliminare con L'Amministrazione comunale, ma ci pare utile rammentarli, per meglio comprendere la parziale differenza fra la perimetrazione di P.R.G. e quella indicata nelle nostre tavole.

La delimitazione del P.R.G. include nel comparto, oltre i lotti suindicati anche altri due mappali, il 2230 ed il 1079.

Questi sono il risultato di frazionamenti ed accorpamenti così descritti :

- 1) il mappale 2230 comprende gli ex 412c ed ex 1031b
- 2) il mappale 1079 di mq. 287 è stato frazionato in data 07.11.81 dal mappale 412a di originari mq. 13471. Il 1079 risulta poi accorpato al mappale 1080, che con esso costituisce un'intera unità sul quale è presente un fabbricato unifamiliare.

Anche sul mappale 2230 risulta edificato un fabbricato unifamiliare.

Dall'esame dei documenti catastali è stato altresì accertato che le trasformazioni indicate sono avvenute nell'anno 1981, quindi prima della definizione del P.R.G. vigente. Probabilmente, come spesso accadeva negli anni passati, le mappe sulle quali è avvenuta la zonizzazione del P.R.G. non conteneva gli aggiornamenti catastali né le trasformazioni edilizie. Evidenziamo tale aspetto perché, contrariamente a quanto indicato nella cartografia del P.R.G., i lotti 1079 e 2230 (412c) risultano edificati e facenti parte proprietà più ampie. Si veda a tal proposito la aerofotogrammetria.

Pertanto l'inclusione di essi nel comparto "C" si ritiene sia da attribuire ad un errore cartografico in sede di redazione del P.R.G. , essendo gli stessi lotti, già edificati e quindi facenti parte di lotti di zona "B".

Quanto sopra esposto tra l'altro ci pare confermato dal fatto che se così non fosse, gli stessi lotti dovrebbero oggi risultare ineditati, in quanto per essi non era possibile ottenere concessione edilizia diretta, mentre le costruzioni presenti risultano realizzate in conformità agli strumenti urbanistici, aspetto questo confermato oltre che dai proprietari, anche dall'Amministrazione comunale.

Da tali considerazioni scaturisce la delimitazione dell'area di lottizzazione proposta che esclude i lotti 1079 e 412c, come si può osservare dall'esame delle cartografie allegate.

## **2)Disponibilità dell'area d'intervento:**

L'intera area di intervento è per il 99% di proprietà degli eredi Lostia -Serra pervenuta ad essi con atto di donazione in data 31.03.1994. la restante parte, costituita dal lotto 1470 di mq. 100 risulta di proprietà del sig. Bartoli Eugenio, pervenutogli per atto di compravendita dagli eredi Lostia-Serra.

## **3)Natura dei lavori:**

Il progetto prevede la urbanizzazione dell'area, la realizzazione di n.10 lotti con costruzioni bifamiliari, n.3 lotti con costruzioni monofamiliare ed un lotto con costruzione trifamiliare.

Il comparto "C" è costituito dai mappali n.1182 (parte) e n.1470 per una superficie complessiva di mq. 9307. Ad esso è stato accorpato il lotto 1031 ricadente in zona "B" di mq. 85, che come già detto non partecipa al calcolo dei limiti e rapporti di cui al Decreto Ass. EE.LL. del 20.12.1983 n.2266/U.

Il rilievo dello stato di fatto ha dimostrato una superficie reale pari a mq. 9.307, che rappresenta la superficie territoriale di riferimento per la base progettuale.

L'area non presenta particolari situazioni di complessità orografica, tali da condizionare il progetto. Gli unici elementi che hanno indirizzato le scelte progettuali sono l'adiacenza di un'area "S" a destinazione pubblica e la edificazione esistente di contorno.

Dopo le osservazioni presentate dall'Amministrazione comunale che richiedevano l'accorpamento delle dotazioni di servizi in adiacenza con zona "S" e la possibilità di un doppio accesso alle stesse aree, si è raggiunta la stesura definitiva che risolve tali richieste con un'unica piccola variazione, quella relativa alla posizione della cabina elettrica, che precedentemente era ubicata in prossimità dei parcheggi, mentre ora la si propone lungo la via Giardini.

Tale soluzione ha comunque ottenuto un preliminare parere positivo dalla C.E.

Pertanto come si può osservare dalle planimetrie allegate, la proposta prevede la realizzazione di una strada interna che collega la via Giardini alla via delle Aie, consentendo così un doppio accesso. Lungo tale strada si distribuiscono tutti i lotti ad eccezione di uno che ha accesso esclusivamente dalla via delle Aie.

#### 4) Prescrizioni Urbanistiche:

Il P.R.G. prevede le seguenti prescrizioni:

Indice territoriale	1,50 mc./mq.	
Abitanti insediabili	1 ab./100 mc.	
Standard per servizi così suddivisi:	18 mq./ab.	
S1 = aree per l'istruzione	4,50mq./ab.	
S2 = aree di interesse comune	2,00mq./ab.	
S3 = aree a verde per parchi, gioco ecc.	9,00mq./ab.	
S4 = aree per parcheggi	2,50mq./ab.	
Distanza min. dai confini	5,00 m.	
Distanza min. tra edifici e pareti finestrate	10,00 m.	
Distanza min. asse stradale	6,00 m.	
Altezza massima dei fabbricati	7,50 m.	
% volumi per le residenze	70%	
% volumi per servizi connessi alle residenze	20%	
% volumi per servizi pubblici	10%	
Sviluppo dati :		
Volume massimo edificabile	9.307,00 x 1,50	13.960,50 mc.
% volumi per le residenze	70%	9.772,35 mc.
% volumi per servizi connessi alle residenze	20%	2.792,10 mc.
% volumi per servizi pubblici	10%	1.396,05 mc.

Abitanti insediabili	13960,50/100	140 ab.
Superfici minima per servizi	140x18	2.520,00 mq.

Dati di progetto:

Superficie territoriale	9.307,00 mq.	
Superficie per servizi ( S1+S2+S3)	2.297,00 mq.	
Superficie per servizi (S4)	548,00 mq.	
Superficie per viabilità	1419,00 mq.	
Superficie per cabina ENEL	56,00 mq.	
Superficie fondiaria dei lotti	5.072,00 mq.	
Volumi per le residenze	9.676,80 mc.	< 9.772,35 mc. max consentito
Volumi per servizi connessi alle residenze	2.632,00 mc.	> 2.792,10 mc. max consentito
Volumi per servizi pubblici	1.396,05 mc.	= 1.396,05 mc.

#### 5) Tipologie edilizie :

Le indicazioni progettuali sulla futura edificazione prevedono tipologie edilizie a schiera. Nelle planimetrie generali, in ciascun lotto è stato disegnato lo spazio di ingombro massimo dei fabbricati in relazione alle distanze minime da rispettare sui confini, precisando che il riquadro tratteggiato è un'area puramente indicativa e per non vincolare eccessivamente la futura edificazione si rimanda il tutto alle progettazioni delle singole villette. Le tipologie allegate, hanno anch'esse un carattere puramente indicativo e descrivono le possibili articolazione delle costruzione nel rispetto dei limiti imposti dalle normative vigenti

#### 6) Strade :

La viabilità interna è stata risolta con un'unica strada di tipo terziario, viabilità limitata alle sole esigenze di disimpegno e di accesso ai lotti.

La edificazione come da norma potrà avvenire sul filo del marciapiede potrà ed in ogni caso ad una distanza minima di m. 6,00 dall'asse stradale.

La sede stradale è larga m. 7,00, i due marciapiedi laterali hanno una larghezza di m. 1,50 cadauno. Per una descrizione più dettagliata sulle caratteristiche e composizione dei materiali da costruzione previsti, si rimanda al progetto esecutivo. Precisando che saranno eseguiti nel rispetto delle norme in materia di codice stradale, in materia di superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto dei regolamenti edilizi e nel rispetto della regola d'arte.

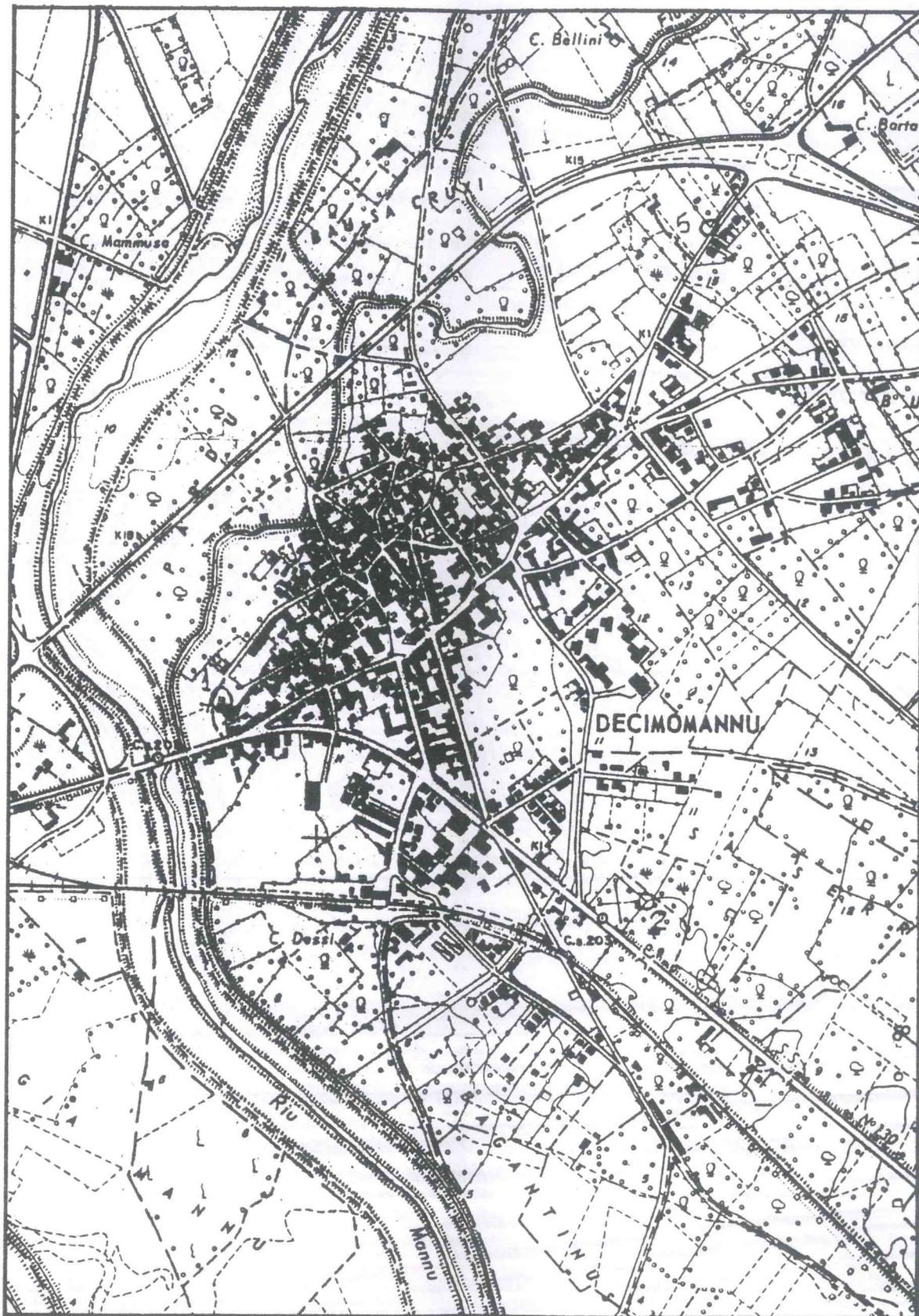
#### **7) Impianti :**

Gli impianti previsti sono i seguenti:

- 1) cabina ENEL
- 2) impianto elettrico
- 3) impianto di scarico delle acque nere
- 4) impianto di scarico alle acque bianche
- 5) impianto idrico
- 6) impianto telefonico

Tutti gli impianti saranno eseguiti sotto traccia secondo le prescrizioni regolamentari per ciascun impianto. Per una descrizione più dettagliata, si rimanda anche in questo caso ai disegni allegati ed ai progetti esecutivi.





SCALA 1:10.000

# ESTRATTO DI MAPPA

Comune di *San Marino*

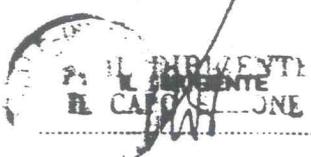
Sez. Cons. *1*

Prot. (Mod. 8) N. *3432*

Riscosse L. *4100*

Si rilascia il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

data *14 GEN 1986*



La validità dell'estratto decade dopo 30 giorni dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempre che non siano intervenuti variazioni grafiche o censuarie.

## CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. ....

Riscosse L. ....

Si convalida il presente estratto.

data .....

M. DIRIGENTE

## PARTICELLE RICHIESTE

Sezione	Foglio	Numero		Quantà	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito			
		Princ.	Sub.				Reddito domenicale	Reddito agrario	ha	a	ca	Dominicale lire	c	Agrario lire	c
	41	412a	412b	412c	412d	412e			13434	195169	15145				
									12941	187645					
									430	624					
									100	145					
									ed agrari indicati						

## APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

**SEVERITÀ DELL'APPROVAZIONE**  
 BASTA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO  
 tipo II. ....

Si autorizza l'uso del presente tipo rispondente conforme alle norme vigenti escluso per decorrenza del termine di legge (\*) entro 30 mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle particelle derivate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

Prot. (Mod. 8) N. ....

Riscosse L. ....

(\*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriori spese: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini, è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

Prot. (Mod. 8) N. ....

Tributi versati con Prot. N. ....

## CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti  
 Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per 30 mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo/per le sole particelle derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

Prot. (Mod. 8) N. ....

Riscosse L. ....

## VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

Prezzo di vendita L. 200

