




Comune di Decimomannu
Provincia di Cagliari

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Geom. Pireddu)

25 MAR 2015
Prot. N. 3365

Piano di LOTTIZZAZIONE
"Mancuso"
(Comparto -A-)

 REGIONE AUT. della SARDEGNA ASSESS. PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI CULTURALI, INFORMAZIONE, SPETTACOLO E SPORT L. 10/11/1997 N. 109 - TITOLO TUTELA DEL PAESAGGIO		
★	- 2 MAG 2005	★
PROT. N. 2738	POS. N. 959	LOTT.

RELAZIONE TECNICA

la **COMMITTENZA**

Don Carlo Solinas
Mancuso M. Giuseppe

IL TECNICO
INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dot. Ing. STEFANO PIREDDU
N. 3433

INTRODUZIONE

Su istanza della Committenza, Mancuso Salvatore e Mancuso Maria Giuseppina, si propone il seguente Piano di Lottizzazione denominato **“Mancuso” (Comparto A)**, sull'area localizzata in Zona C in Comune di Decimomannu.

Si mette in evidenza che la progettazione è stata condotta ipotizzando due distinti comparti di attuazione A e B, in quanto i signori Mancuso Santo e Mancuso Concetta proprietari delle aree che costituiscono il comparto B, hanno espresso per iscritto la volontà di non partecipare all'intervento in progetto.

Pertanto l'intervento propone lo studio di massima di entrambi i comparti A e B e la sistemazione puntuale della zona in oggetto (comparto A), mediante la proposta di un disegno urbano che armonizzi l'area stessa con l'intorno già urbanizzato.

Tale area è definita perimetralmente da via del Ponte Romano, dall'area del demanio destinata alle FF.SS., da propr. Mancuso e da strada comunale.

La delimitazione del comparto A, scaturisce dal riconfinamento dei lotti di proprietà dei Sig.ri Mancuso Salvatore, Mancuso Maria Giuseppina, in quanto anche sé previsto nel P.U.C. (Zonizzazione scala 1:2000), tale area risulta non confinata, pertanto si farà riferimento secondo le norme di attuazione vigenti alla Tav. 3 del P.U.C. (art. 21).

1. INSERIMENTO NELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è localizzata in Zona C con una superficie complessiva di 6720 mq. ed è distinta in Catasto Terreni secondo la seguente tabella riassuntiva:

COMPARTO A

n.ordine	DITTE PROPRIETARIE	FOGLIO	MAPPALE		ESTENSIONE		
			PRINC.	SUB.	Ha	Are	Cent.
1	Mancuso Salvatore	11	2173		0	37	67
2	Mancuso Salvatore	11	2179		0	00	29
3	Mancuso M. Giuseppina	11	2174		0	29	24

2. DISPONIBILITA' DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è di proprietà di:

- Mancuso Salvatore, ad esso pervenuta con atto di compravendita della Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in data 28/02/2000, Rep. 5230 reg. a Cagliari il 17/03/2000 al n° 1108.
- Mancuso Maria Giuseppina, ad essa pervenuta con atto di compravendita della Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in data 28/02/2000, Rep. 5229 reg. a Cagliari il 17/03/2000 al n° 1107.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come premesso, l'area oggetto d'intervento è definita perimetralmente da via del Ponte Romano, dall'area del demanio destinata alle FF.SS., da propr. Mancuso e da strada comunale.

L'intervento propone la sistemazione della zona in oggetto mediante la sua urbanizzazione complessiva e omogenea, tra comparto A e B.

In particolare il piano di lottizzazione nel comparto A, individua 12 lotti distinti, l'area da destinare a servizi pubblici e verde, la strada di lottizzazione collegata alla viabilità esistente via Del Ponte Romano e alla strada di imminente realizzazione, compresa di marciapiedi e reti tecnologiche e i parcheggi.

Perimetralmente alla zona oggetto di intervento, ovvero nel comparto B, è sito un fabbricato sanato con Concessione Edilizia in sanatoria n° 89/91 rilasciata dal Comune di Decimomannu in data 11/12/1991, con accesso da uno stradello condominiale di proprietà di Mancuso Santo e Mancuso Concetta, i quali hanno manifestato per iscritto la volontà a non partecipare in questa fase all'intervento in progetto.

Gli elementi che hanno orientato le scelte progettuali sono:

- ⇒ la presenza di un edificio preesistente da integrare ed armonizzare con il contorno;
- ⇒ la volontà di accorpare l'area destinata a servizi in modo da renderla più fruibile;
- ⇒ la realizzazione di una viabilità interna che colleghi in modo continuo i vari lotti con la viabilità esistente e di imminente realizzazione, senza vicoli ciechi e simili e che consenta un doppio accesso alla lottizzazione.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

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

INDICE TERRITORIALE	1.5mc./mq.	
SUPERFICIE TERRIT.	10.000 mq.	
ABITANTI INSEDIABILI	1ab/175 mc.	
STANDARD PER SERVIZI suddivisi in:	18 mq./ab.	
S1 –aree istruzione	4.50 mq./ab.	
S2 –aree di interesse comune	2.00 mq./ab.	
S3 –aree a verde per parchi,..	9.00 mq./ab.	
S4 –aree per parcheggi	2.50 mq./ab.	
Distanza min. dai confini	5.00 mt.	
Distanza min. tra edifici e pareti finestrate	10.00 mt.	
Distanza min. asse stradale	6.00 mt.	
Altezza max. fabbricati	7.50 mt.	
% volume per residenza	83,30%	
% volume per servizi connessi alla residenza	11,10%	
% volume per servizi pubblici	5,60%	
Sup. viabilità		

Dati MAX. di progetto (Comparto A):

Volume MAX edificabile	6720.00x1.50	10080,00 mc.
ABITANTI INSEDIABILI	10080.00/175	57,60 ab.
STANDARD PER SERVIZI	18 x57.60	1045,00 mq. >1036.80 mq.
% volume per residenza	83,30%	8.396,64 mc.
% volume per servizi connessi alla residenza	11,10%	1.118,88 mc.
% volume per servizi pubblici	5,60%	564,48 mc.

Dati di progetto di lottizzazione:

Superficie territoriale		6720,00 mq.
Superficie per servizi (S1+S2+S3)		893,00 mq.
Superficie per servizi (S4)		152,00 mq.
Superficie per viabilità		1116,00 mq.
Superficie fondiaria lotti		4559,00 mq.
Volume per residenza		8.396,64 mc.
Volume per servizi connessi alla residenza		1.118,88 mc.
Volume per servizi pubblici		564,48 mc.
I.F. (residenziale medio)		1,8418
I.F. (serv. connessi medio)		0,2454

5. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le indicazioni progettuali sulla futura edificazione nel comparto A, prevedono la tipologia edilizia *a schiera e abbinata*.

Nella planimetria generale, in ciascun lotto è rappresentato il perimetro inscritto ovvero il massimo ingombro dei fabbricati in relazione alle distanze minime, linea guida per la futura edificazione.

Sono inoltre allegate alcune piante tipo con la rappresentazione della distribuzione degli ambienti interni.

Si precisa che tali rappresentazioni grafiche hanno un valore puramente esemplificativo della tipologia adottata, ovvero che non vincolano la futura progettazione architettonica ma dimostrano la possibile articolazione dei vani nel rispetto dei vincoli dimensionali imposti dalla normativa attualmente vigente.

6. STRADE

La viabilità interna è stata risolta con due strade di tipo terziario, tale viabilità sarà limitata alle sole esigenze di disimpegno e di accesso ai lotti.

La strada ha la dimensione di 9.50m di cui due marciapiedi laterali che hanno dimensione 1.50m ciascuno e 6.50m di sede viaria, come si può dedurre dalla rappresentazione grafica e dal particolare della sezione della sede stradale.

Per la descrizione dettagliata sulle caratteristiche e sulla composizione dei materiali da impiegarsi nell'esecuzione delle suddette opere si rimanda al progetto esecutivo delle stesse.

Si precisa tuttavia che ogni lavoro verrà eseguito nel rispetto della normativa vigente in materia di codice stradale, di superamento delle barriere architettoniche, del regolamento edilizio e a perfetta regola d'arte.

7. IMPIANTI

Gli impianti previsti sono i seguenti:

1. cabina ENEL da realizzarsi in uno dei lotti privati;
2. impianto elettrico;
3. impianto di smaltimento delle acque nere;
4. impianto di smaltimento delle acque bianche;
5. impianto idrico;
6. impianto telefonico.

Tutti gli impianti saranno eseguiti sotto traccia secondo le prescrizioni normative per ciascun impianto. Per una descrizione dettagliata si rimanda ai particolari allegati e al progetto esecutivo.