

Aggiornamento al 22/05/2008

COMUNE DI DECIMOMANNU ARRIVATA IL
09 GIU. 2008
Prot. N. 7914 del 9/6/2008

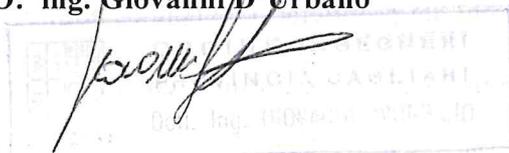
**COMUNE DI DECIMOMANNU
PROVINCIA DI CAGLIARI**

Oggetto: piano di lottizzazione in zona "C" "Repubblica" di C. Dessì in Boi e M. A.

Dessì

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL TECNICO: ing. Giovanni D'Urbano



I Committenti: Dessì Carla *Carla Dessì Boi*

Dessì M. Assunta *Maria Assunta Dessì*

Decimomannu 22/05/2008

Il comparto interessato dal piano di lottizzazione è compreso tra la via Repubblica, la via Stazione ed il piazzale merci delle stazione ferrovia con destinazione urbanistica "C", tali zone sono definite dalla normativa come "parti di territorio urbano interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbano e non edificate", art. 11 delle norme di attuazione del P.U.C.. I terreni compresi nel piano di lottizzazione in attuazione sono distinti in Catasto al foglio n. 14, mappali n. 21/a (parte), 22 (parte), 24/a, 25, 27, 28, 29, 30/a, 149, foglio 11 mappali: 2477, 2478 e 2469 per una superficie catastale totale di 32727.00 mq., mentre la superficie reale del comparto risulta di circa 24974.00 mq., tale differenza è dovuta al fatto che il contorno della superficie "C" edificabile indicata dal P.U.C. non interessa completamente i mappali n. 21/a, n. 22, ed alla presenza all'interno del comparto nei terreni di proprietà dei sig.ra Carla Dessì in Boi di una strada vicinale privata non dotata di una superficie catastale, interclusa da circa 60 anni, di proprietà esclusiva dei danti causa dell'attuale proprietaria, con una superficie di circa 692.00 mq.

Nel presente studio sono stati inseriti i terreni dei proprietari che hanno promosso il progetto di lottizzazione, la sig.ra Carla Dessì – Boi e la sig.ra Dessì Maria Assunta, che rappresentano la parte di comparto in attuazione, ed anche i terreni compresi nella parte di comparto residuo con una superficie minore di 0.50 Ha di proprietà dei sigg. Schirru-Salis e dell'Ente F.S., che non aderiscono al progetto di lottizzazione, come previsto dalle attuali norme di attuazione dello strumento urbanistico; è comunque utile ricordare che il comparto di proprietà dei sigg. Schirru-Salis e dell'Ente F.S., non è in attuazione ed il suo assetto urbanistico sarà deciso dai proprietari nel momento in cui verrà predisposto un progetto esecutivo di lottizzazione, quella attuale è solo una proposta che dimostra come lo studio predisposto per il comparto in attuazione non pregiudichi l'attuazione futura del comparto dei sigg. Schirru-Salis e dell'Ente F.S.,.

Ai proprietari non partecipanti al piano di lottizzazione sono state inviate comunque anche le

comunicazioni previste dall'art. 13 della Legge Regionale 24/04/78 n. 30 e del comma 3° dell'art. 3 Legge Regionale n. 20 del 1/07/1991.

Il comparto ha una forma all'incirca trapezoidale con il lato maggiore disposto lungo il muro di contenimento dello scalo merci della stazione F.S., l'andamento altimetrico è caratterizzato da una striscia con larghezza variabile da circa 1.00 a 4.00 m. a ridosso delle due strade, che si trova circa 1.00 m. sotto il loro piano viabile, mentre la restante parte del terreno degrada rapidamente verso il muro delle F.S. con un dislivello e pendenza media rispettivamente di circa 2.80 m. e 2.30%, come si evince dall'andamento delle curve di livello di 1.00 m. di equidistanza indicate nelle planimetria generale.

Nel piano di lottizzazione in attuazione sono previsti 16 lotti con superficie compresa tra i 120.00 ed i 4661.00 mq., nel lotto n. 2 è presente un fabbricato edificato prima del 1969, mentre nella parte di comparto residuo sono stati indicati n. 4 lotti, la viabilità di disimpegno della lottizzazione è collegata sia alla via Repubblica che alla via Stazione, la nuova strada avrà una larghezza complessiva di 9.50 m., con 6.50 m. di carreggiata e due marciapiedi di 1.50 m., è stata prevista la realizzazione anche di un marciapiede lungo la via Repubblica nel tratto compreso tra la via Stazione e la nuova di lottizzazione all'interno del comparto, tale superficie è stata considerata come viabilità. Per il disimpegno dei lotti interni è stato predisposto un anello, in modo da ottenere più di un ingresso ai lotti, sia la continuità di marcia ai veicoli, evitando la realizzazione di allargamenti per l'inversione di marcia, mentre per i lotti n. 2, 14 e 15, è stato previsto un ingresso rispettivamente anche dalla via Repubblica e dalla via Stazione. La nuova strada di lottizzazione è prevista con quote inferiori rispetto a quelle pubbliche esistenti (via Repubblica e via Stazione) con la pendenza rivolta verso la parte più depressa del comparto, allo scopo di ridurre al minimo il dislivello tra il piano stradale ed il piano del terreno naturale e di conseguenza la quantità di rilevato da porre in opera, con un ridotto impatto sull'assetto del convogliamento dell'acqua piovana esistente della zona.

Le aree per la cabina elettrica ENEL, per un serbatoio interrato di G.P.L. e per una strada di servizio di larghezza media di circa 8.50 m., necessaria per il passaggio delle fognature acque nere e bianche e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione da parte dell'Ente Gestore, sono state posizionate nella parte alta del comparto adiacenti alla via Repubblica. Per il verde e servizi sono state previste due aree, una di piccole dimensioni posta nella parte alta del comparto adiacente alla via Repubblica ed una di maggiore estensione nella parte bassa del comparto, compresa tra la viabilità e lo scalo merci della stazione ferroviaria, con una zona più ampia nella parte attigua alla zona "G", con il doppio vantaggio di ottenere una superficie di circa 1000.00 mq. oltre il limite della fascia di rispetto di 30.00 m. dal binario più vicino e di anettere all'interno della zona verde un pozzo tutt'ora utilizzabile per l'irrigazione, l'unico parcheggio è previsto lungo quasi tutta l'estensione di quest'ultima zona verde, la scelta di porre il parcheggio in tale posizione è stata concordata con l'Amministrazione in previsione dell'attuazione di un progetto che prevede la realizzazione di una nuova strada di accesso allo scalo merci della stazione ferroviaria dalla via Repubblica per il transito dei mezzi pesanti, e di nuove aree a parcheggio che possono andare ad ampliare il parcheggio previsto del presente piano, si precisa inoltre che la superficie di parcheggio prevista nello stralcio in attuazione comprende anche quella dello stralcio residuo vista la particolare configurazione di quest'ultimo che non permette la realizzazione di un parcheggio funzionale.

Con il posizionamento dell'area a verde più ampia nella parte bassa del comparto adiacente al muro di sostegno dello scalo merci delle F.S., l'andamento altimetrico del terreno naturale non viene alterato in maniera significativa, in questo modo oltre che risanare questa parte del comparto, non viene modificata la capacità di allontanamento delle acque meteoriche, visto che tale zona è il compluvio naturale anche di aree limitrofe più vaste e molto sensibili ad eventi meteorologici eccezionali, permettendo lo smaltimento di notevoli volumi di acqua, come si è già potuto constatare nell'alluvione verificatasi del novembre del 1999, per mezzo del canale di scolo presente al piede del

muro di contenimento del piazzale F.S..

Per gli impianti di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche si sono previste le seguenti soluzioni: per le acque nere di collegare l'impianto ad un collettore comunale presente al limite della proprietà della sig.ra Carla. Dessì; per le acque bianche di collegare l'impianto al termine del canale di tombinamento del Riu Flumineddu; per il passaggio dei collettori verrà utilizzata la già citata strada di servizio ed una fascia di terreno in area pubblica alla base della scarpata del via Repubblica, i relativi pozzetti saranno predisposti con una quota pari a quella del piano viabile previsto per la sistemazione di tale area, con la realizzazione di un muro di sostegno posizionato alla base della scarpata, e la posa in opera di un rilevato in modo da realizzare un piano viabile da utilizzare sia come area per gli interventi di manutenzione e riparazione degli impianti, sia come allargamento della sede viaria della via repubblica da utilizzare come parcheggio e/o come fermata per mezzi pubblici.

Elenco mappali:

Foglio 11	N.	Sup. Catastale mq.	Proprietario		
	2477	319.00	Dessi-Boi		
	2478	7.00	"		
	2469	451.00	"		
Foglio 14	21/a (parte)	10685.00	Dessi-Boi		
7310.00			22 (parte)	7310.00	"
	24/a	6885.00	"		
	25	530.00	"		
	27	1759.00	"		
	28	1060.00	"		
	29	580.00	"		
	149	211.00	"		
	30/a	2930.00	Dessi Maria Assunta		
Totale superficie Catastale		32727.00 mq.			

.comparto in attuazione:

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 24974.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale	1.50 mc./mq.
Abitanti insediabili	1 Ab/180 mc.
Sup. a servizi per abitante	18.00 mq./Ab
così suddivisi:	
S4 Sup. per parcheggi	2.50 mq./Ab
Sup. per verde pubblico e servizi:	
così suddivisi:	
S1 aree per l'istruzione	4.50 mq./Ab
S2 aree di interesse comune	2.00 mq./Ab
S3 aree a verde per parchi e gioco	9.00 mq./Ab
Totale	15.50 mq./Ab
Altezza massima dei fabbricati	9.00 m
% Volume per residenze	83.30%
% Volume per servizi connessi	11.10%
% Volume per servizi pubblici	5.60%
Volume totale	37461.00 mq.
Abitanti insediabili	208.12 Ab

Sup. a verde e servizi 3225,86 mq.

Sup. a parcheggi 520,30 mq.

Dati di progetto:

Superficie territoriale 24974.00 mq.

Sup. a verde e servizi 3232.00 mq.

Sup. a parcheggi 573.00 mq.

Sup. per cabina ENEL 58.00 mq.

Sup. viabilità lottizzazione 4638.00 mq.

Sup. viabilità di serv. 65.00 mq.

Sup. fondiaria lotti 15983.00 mq.

Sup. serbatoio interrato G.P.L. 78.00 mq.

Volume per le residenze (83,29%) 31199.71 mc.

Volume per servizi connessi (11.04%) 4136.60 mc.

Volume per servizi pubblici (5.67%) 2124,69 mc.

comparto di lottizzazione residuo (S<0.50 Ha):

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 1747.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale 1.50 mc./mq.

Abitanti insediabili 1 Ab/180 mc.

Sup. a servizi per abitante 18.00 mq./Ab

così suddivisi:

S4 Sup. per parcheggi	2.50 mq./Ab
Sup. per verde pubblico e servizi:	
così suddivisi:	
S1 aree per l'istruzione	4.50 mq./Ab
S2 aree di interesse comune	2.00 mq./Ab
S3 aree a verde per parchi e gioco	9.00 mq./Ab
Totale	15.50 mq./Ab
Altezza massima dei fabbricati	9.00 m
% Volume per residenze	83.30%
% Volume per servizi connessi	11.10%
% Volume per servizi pubblici	5.60%
Volume totale	2620,50 mc.
Abitanti insediabili	14.56 Ab
Sup. a verde e servizi	225.68 mq.
Sup. a parcheggi	36.40 mq.
Dati di progetto:	
Superficie territoriale	1747.00 mq.
Sup. a verde e servizi	339.00 mq.
Sup. a parcheggi	===== mq.
(prevista e ceduta nel comparto in attuazione)	
Sup. viabilità di lottizzazione	===== mq.

<i>DISTINTA DEI LOTTI</i>					
LOTTO N.	SUPERF.	VOL. RES.	VOL. SER. RES.	If	H. MAX.
N.	mq.	mc.	mc.	mc./mq.	m.
1	1260.00	2902.35	0.00	2.303	9.00
(*)2	3450.00	3000.00	0.00	0.870	9.00
3	277.00	416.43	0.00	1.503	9.00
4	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
5	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
6	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
7	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
8	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
9	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
10	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
11	120.00	325.00	0.00	2.708	9.00
12	156.00	325.00	0.00	2.083	9.00
13	359.00	416.43	0.00	1.160	9.00
14	2195.00	4346.33	1936.51	2.862	9.00
15	2569.00	3967.37	2200.09	2.401	9.00
16	4752.00	12625.80	0.00	2.657	9.00
17	343.00	600.00	0.00	1.749	9.00
TOTALE	16321.00	31199.71	4136.60		

(*) il volume indicato per lotto n. 2 è il volume complessivo edificabile compreso il volume del fabbricato esistente.

si allegano lo stralcio dell'attuale strumento urbanistico e la planimetria Catastale.

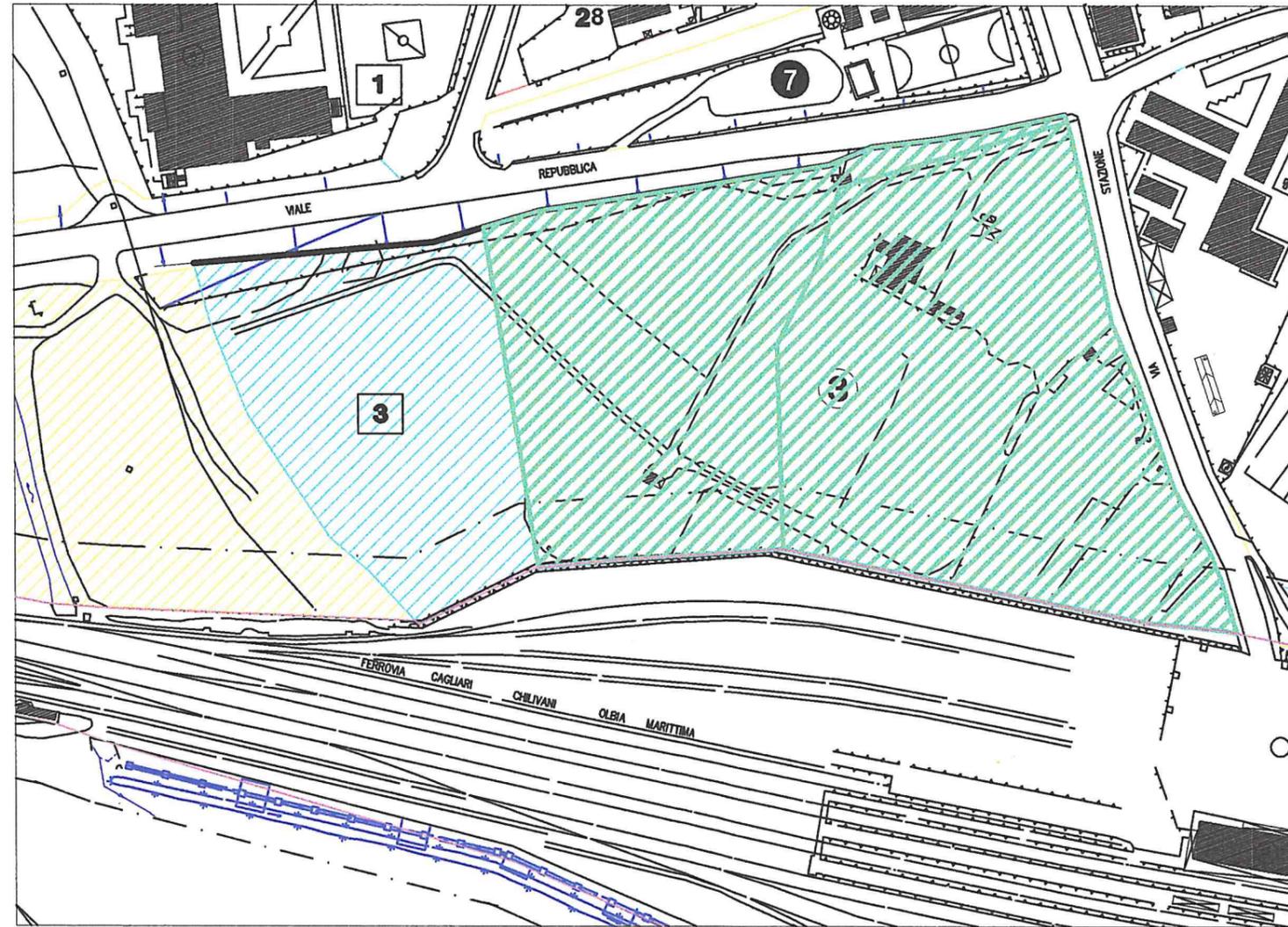
Decimomannu 22/05/2008

IL TECNICO

[Handwritten Signature]

PROFESSIONE IN CARICA
 DATA 22/05/2008
 CATASTO

STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO Sc 1:2000

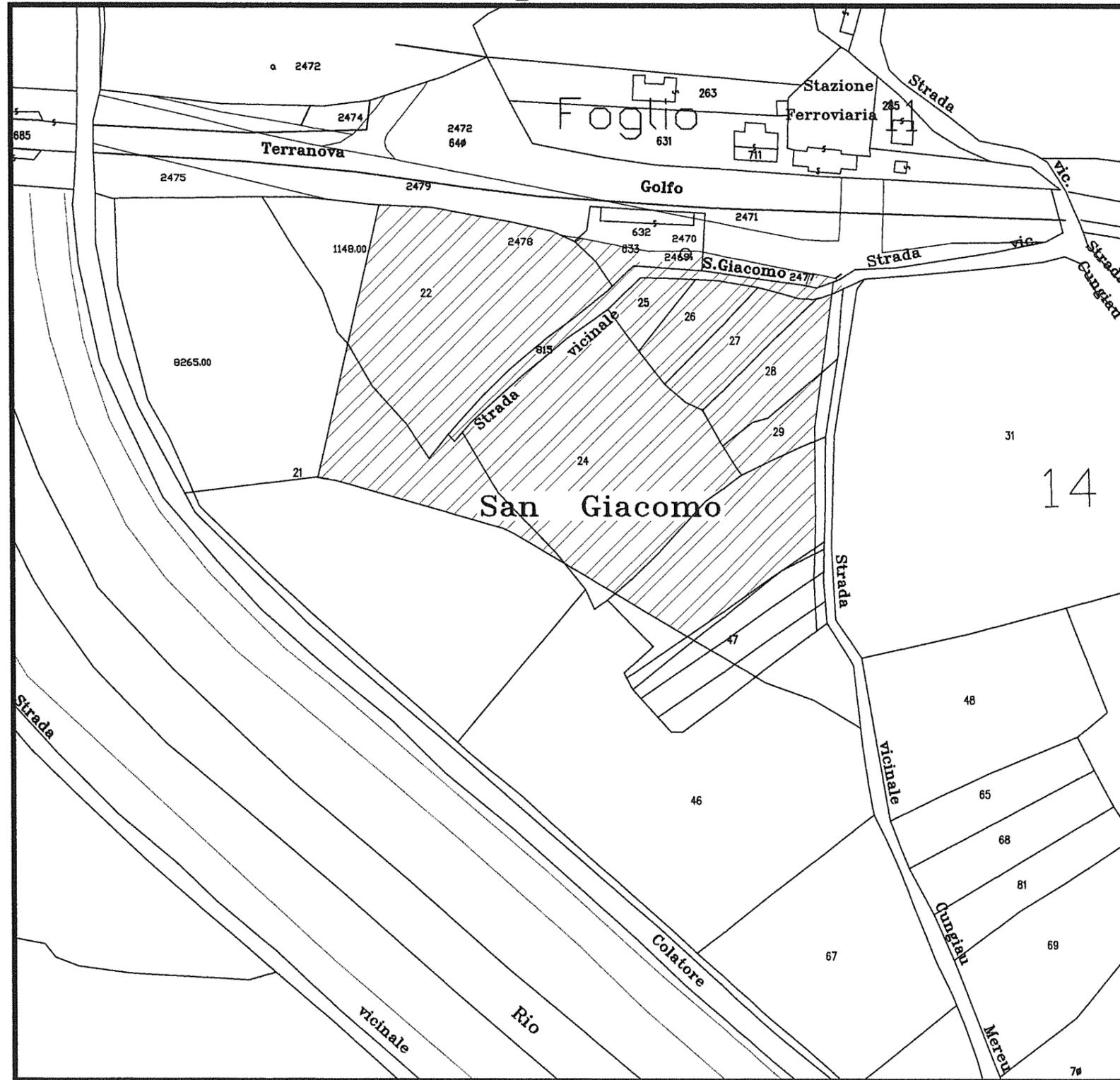


-  ZONA C
-  ZONA G
-  ZONA S

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N.° 2161
Dott. Ing. GIOVANNI D'URBANO

PLANIMETRIA CATASTALE Sc. 1:2000

Foglio N. 14-11



Foglio 11

MAPPALI:

2477
2478
2469

Foglio 14

MAPPALI:

21/a (parte)
22 (parte)
24/a
25
27
28
29
30/a
149 (casa)

ORIGINE INGEGNERI
PROF. GIOVANNI D'URBANO
N. 2161