

COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI

COMUNE DI DECIMOMANNU

PRATICA N. 127/00 Prot. N. 1610/07

VISTO, SI APPROVA in conformità al parere della

Commissione Edilizia espresso nella seduta.....

N. 5/8 del 30.03.01

Allegato P1/R2-13 alla Autorizzazione

Edilizia N. 11/03 del 20 MAR. 2003

Il Responsabile del Servizio

COMUNE DI DECIMOMANNU
COMMITTEE
SEDUTA N. 5/8 DEL 30 MAR. 2001
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.
Il Segretario
Il Presidente

Oggetto: piano di lottizzazione in zona "D" e "D1" "BARTOLI
GAETANO e PIU".

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL TECNICO: Dott. Ing. Giovanni D'Urbano



I Committenti: Sig. Bartoli Gaetano

Sig. Bartoli Efisio

Decimomannu 01/12/2000

(Handwritten signatures)

I due comparti interessati al piano di lottizzazione si trovano lungo la Strada Statale n. 130 e la strada provinciale Decimomannu-S. Sperate, costituiti dai lotti distinti in Catasto al Foglio n. 6 mappali n. 120, 121, 123 (ex 123/a), 362, 363, 167, 117, 272(ex 168), 269 (ex 118), 271 (ex119), 197, 198, 278, 276 (ex 124/a) ed al Foglio n. 13 mappali n. 6/a, 7, 8, 5/a, 3/a, 3/c e 3/e, il primo con destinazione urbanistica "D" definita dalla normativa come "zone per insediamenti industriali ed artigianali" art. 25 del P.R.G., il secondo con destinazione "D1" definita dalla normativa come "zone per insediamenti artigianali, commerciali e di servizio" art. 26 del P.R.G.. Per la stesura del progetto del piano di lottizzazione si è tenuto conto dell'assetto urbanistico previsto nella variante adottata per il P.I.P., sia per quanto riguarda l'assetto delle viabilità esistente con la chiusura dell'incrocio tra la SS 130 e la strada Decimomannu – S. Sperate, con la realizzazione di una strada di servizio di collegamento con un nuovo cavalcavia di futura realizzazione, sia per la determinazione dei vari vincoli, si è ricorso inoltre anche alle disposizioni contenute nell'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, in quanto i Sigg.: Osana Bruno, Murenu Efsio, Nonnis Giovanni, Casti Teresa, Pistis Antonello e Marongiu Andrea e la stessa Amministrazione Comunale di Decimomannu, che pur esprimendo al sottoscritto progettista la volontà di prevedere uno studio a carattere generale per un'area più vasta di quelle di proprietà dei Sigg. Bartoli, includendo nello studio di lottizzazione anche i terreni dell'attuale campo sportivo (di proprietà della stessa Amministrazione), non intendono aderire al progetto di lottizzazione in questa prima fase. La Superficie territoriale della zona D è di circa 16274.00 mq., tale comparto pur non raggiungendo la superficie minima prevista dalla normativa del P.R.G. pari a 20000.00 mq, può essere oggetto di uno studio attuativo in quanto è completamente delimitata dalla zona "D1" e da viabilità esistente, mentre la zona "D1"

ha una estensione di circa 26661.00 mq., per un totale di superficie territoriale di lottizzazione di circa 42935.00 mq., il progetto di lottizzazione è strutturato in due stralci funzionali, il n.1 di cui si chiede l'attuazione immediata è costituito dai terreni di proprietà dei Sigg. Bartoli, mentre il n. 2 di attuazione futura è costituito dai lotti dei proprietari che per il momento hanno espresso la volontà di non aderire al presente piano di attuazione. Per il terreno di proprietà del Sig. Osana Bruno, si e' dovuta adottare una soluzione particolare dato la sua esigua superficie territoriale (495 mq.) e la sua completa chiusura tra terreni di proprietà del Sig. Bartoli Gaetano e dalla strada Decimomannu – S. Sperate; infatti per fare in modo che le superfici di cessione per servizi e parcheggi di queste due aree si possano integrare in maniera funzionale, per il terreno del Sig. Osana incluso nello stralcio n. 2 si è prevista una striscia pari a 60 mq (pari al totale degli standard di cessioni per la zona "D" (12% della superficie territoriale) completamente destinata a parcheggi, attigua a quella dello stralcio n. 1 con la medesima destinazione, per quanto riguarda invece la superficie di quest'ultimo destinata a verde e servizi essa è stata dimensionata in funzione della superficie territoriale dei lotti sia del Sig. Bartoli Gaetano che del Sig. Osana, in questo modo le due porzioni del comparto possono essere integrate in maniera organica al momento dell'attuazione del n. 2, l'adozione di tali particolari soluzioni oltre a quanto già precedentemente detto, è dovuta anche ad altri ulteriori vincoli presenti nei terreni, vincoli derivanti dalla presenza di fabbricati, attrezzature, ingressi e strade esistenti, tutte le superfici di cessione sopra indicate sono disposte lungo la strada Decimomannu-S. Sperate, le superfici fondiari invece sono ricavate dalla parte libera dei terreni attigue tra di loro, in modo che al momento dell'attuazione dello stralcio n. 2 possono essere unite, l'ingresso al lotto n. 3 in attuazione immediata rimane quello attuale, situato lungo la strada Decimomannu- S. Sperate in una rientranza della

strada all'incrocio dell'attuale strada di accesso al campo sportivo, a questo proposito è da precisare che tale ingresso è esistente da più di 30 anni, in quanto il Sig. Bartoli Gaetano svolge la sua attività di rottamazione nei terreni in oggetto da tale periodo di tempo, precedente alla realizzazione della strada S.S.130, il mantenimento di questo ingresso esistente al lotto n. 3 è anche l'unica soluzione possibile in attesa dell'attuazione dello stralcio funzionale n. 2, avvenuta la quale, sarà possibile utilizzare un ingresso nella parte posteriore del lotto da una nuova strada di lottizzazione come indicato nelle tavole grafiche, la distanza dall'intersezione della strada di servizio con la strada Decimomannu-S. Sperate all'asse del nuovo parcheggio di attuazione immediata è stata prevista di circa 103.00 mt., distanza che può essere concessa in deroga dall'Ente proprietario della strada secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 45 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada, così come si sono adottate le fasce di rispetto indicate nello strumento urbanistico, è stata inoltre verificata la zona di rispetto per visibilità all'incrocio tra la strada di servizio e la strada Decimomannu - S. Sperate, considerando la larghezza delle fasce rispettivamente di 40.00 e 30.00 mt..

La restante superficie del comparto di lottizzazione è suddivisa in due zone con destinazione urbanistica "D" e "D1", la suddivisione di tali aree è rappresentata da una linea con andamento irregolare che non permette di ricavare in maniera semplice e funzionale dei lotti che ricadano in un'unica zona urbanistica. Per l'edificazione di quei lotti che si trovano in questa particolare situazione (lotti n.2, n. 6, n. 7 e n. 8), dato che essi hanno generalmente solo una minima parte ricadente in zona "D" e la restante parte in zona "D1", per la loro edificazione si utilizzeranno le prescrizioni di quest'ultima, dato che risultano anche le più restrittive. In questa parte del comparto lo stralcio funzionale n. 1 d'attuazione immediata è rappresentato dai lotti di proprietà del Sig. Bartoli Efsio, il n. 2 d'attuazione futura dalle restanti aree. I terreni si trovano lungo la

SS 130 (futura strada di servizio), confinante con la futura viabilità prevista nel piano attuativo sempre in zona "D1" d'iniziativa pubblica e la strada Decimomannu - S. Sperate. Lo studio dello stralcio n. 1 è stato impostato in modo da ottenere un lotto, in questo caso il n. 1 con l'estensione delle superficie fondiaria più grande possibile, data l'attività di commercio di metalli esercitata dal Sig. Bartoli Efisio, che necessita d'ampi spazi per le lavorazioni di cernita, stoccaggio, cesoiatura, carico e le manovre dei mezzi d'opera, sono esclusi dalle lavorazioni i materiali e le sostanze tossiche e nocive. Per rispondere a tali necessità la parte delle zona a verde e servizi (sup. 1720 mq.) è stata individuata nel lotto di terreno di minor estensione (f. 6 mapp. 117) nelle vicinanze della strada Decimo-S. Sperate, mentre per quanto riguarda la restante aliquota di superficie destinata a parcheggio ed a verde e servizi pari a 1875.00 mq. di pertinenza del Sig. Bartoli Esifio, è stato previsto che quest'ultimo ceda, al momento dell'attuazione dello stralcio funzionale n. 1, all'Amministrazione Comunale di Decimomannu una superficie pari a circa 1875.00 mq. come area di compensazione, adiacente al campo sportivo individuata nelle tavola grafica n. 3 (zonizzazione), tale superficie che nel piano di lottizzazione rappresenta parte della superficie fondiaria dei lotti n. 4 e n. 8, al momento dell'attuazione dello stralcio funzionale n. 2, sarà "traslata" dal punto di vista urbanistico nelle parte inferiore del comparto per costituire una zona a verde e servizi di 1730.00 mq. ed un parcheggio di 3193.00 mq., tale soluzione indiretta per le cessioni è stata dettata principalmente dalla necessità di avere aree di cessioni più accorpate possibile, ed anche dalla possibilità di sfruttare come parcheggio un'ampia area inedificabile ricadente all'interno della fascia di rispetto della S.S. 130, destinazione compatibile con tale vincolo, inoltre per garantire la realizzazione delle opere relative a tali cessioni nel lotto n. 1 sarà vincolata una superficie fondiaria pari a 710.00 mq. che non sarà nelle

disponibilità del Sig. Bartoli Efsio, ma della quale rimarrà proprietario, la disponibilità di tale superficie fondiaria sarà restituita al proprietario al momento della attuazione dello stralcio funzionale n. 2 con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di sua competenza.

Per garantire l'accesso all'intero comparto di lottizzazione in attesa dell'attuazione del nuovo assetto della viabilità prevista dallo strumento urbanistico, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale è stato previsto di spostare l'attuale strada di accesso al campo sportivo nella parte superiore del comparto con una larghezza di 10.00 m., posta ad una distanza di 100.00 mt. dall'ingresso del nuovo parcheggio previsto nei terreni del Sig. Bartoli Gaetano, sempre con distanza in deroga da concedere da parte dell'Ente proprietario della strada, la superficie così ricavata sarà utilizzata per costituire parte del lotto n. 2 e come già detto la superficie di cessione a verde e servizi. Nel periodo di tempo intercorrente tra il momento dell'attuazione dello stralcio funzionale n. 1 e del n. 2 con la realizzazione complessiva delle strade di lottizzazione, l'ingresso al lotto n.1 sarà garantito come lo è attualmente attraverso la strada vicinale Bia Cadeddu ed un tratto della nuova strada di lottizzazione che sarà realizzata all'attuazione dello stralcio funzionale n.1. Occorre fare un'ulteriore precisazione sulla differenza tra superficie catastale dei lotti interessati al piano attuativo di 44324.00 mq. e la superficie territoriale del comparto di 42935.00 mq., tale differenza è dovuta alla non corrispondenza tra i contorni catastali dei lotti e le delimitazioni delle varie destinazioni urbanistiche, come accade per esempio nel mappale 6/a del foglio n. 13, dove una parte di superficie pari a circa 756.00 mq è soggetta ad esproprio per la realizzazione della nuova strada di servizio, per meglio chiarire quanto sopra esposto di seguito vengono riportati gli standard urbanistici del comparto di lottizzazione:

Elenco Terreni:

Foglio	mappale	sup. catastale mq.
6	120	1985.00
	121	1045.00
	123 (ex 123/a)	2135.00
	362	1565.00
	363	750.00
	167	495.00
	117	4280.00
	272 (ex 168)	985.00
	269 (ex 118)	5680.00
	271 (ex 119)	5045.00
	197	935.00
	198	765.00
	276 (ex 124/a)	1135.00
	278	1034.00
	13	6/a
7		2295.00
8		1840.00
3/e		1037.00
4/c		1150.00
5/a		762.00
3/a		2140.00

TOTALE 44324.00 mq.

Comparto zona "D":

Superficie Territoriale (ST) 16274.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.R.G.:

Superficie a verde e servizi (SV) 8.00% di ST 1302.00 mq

Superficie a Parcheggio (SP) 4.00% di ST 651.00 mq

Dati di progetto:

Superficie Territoriale (ST) 16274.00 mq

Superficie a verde e servizi (SV) 8.05% di ST 1310.00 mq

Superficie a Parcheggio (SP) 4.05% di ST 660.00 mq

Superficie Fondiaria (SF) 8495.00 mq

Comparto zona "D1":

Superficie Territoriale (ST) mq.26661.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.R.G.:

Superficie a verde e servizi (SV) 10.00% di ST 2666.10 mq

Superficie a Parcheggio (SP) 10.00% di ST 2666.10 mq

Dati di progetto:

Superficie Territoriale (ST) 26661.00 mq

Superficie a verde e servizi (SV) 12.41% di ST 3310.00 mq

Superficie a Parcheggio (SP) 11.04% di ST 2943.00 mq

Superficie Fondiaria (SF) 19633.00 mq

Intero comparto di lottizzazione:

Superficie Territoriale (ST) 42935.00 mq

Standard urbanistici previsti dal P.R.G.:

Superficie a verde e servizi (SV) 9.24% di ST 3968.10 mq

Superficie a Parcheggio (SP) 7.72% di ST 3317.10 mq

Dati di progetto:

Superficie Territoriale (ST) 42935.00 mq

Superficie a verde e servizi (SV) 10.76% di ST 4620.00 mq

Superficie a Parcheggio (SP) 8.39% di ST 3603.00 mq

Superficie Fondiaria (SF) 28128.00 mq

Superficie viabilità di lottizzazione 6474.00 mq (+ 70.00 mq.) = 6544.00 mq.

Superficie per l'edificazione della cabina di trasf.ne ENEL 40.00 mq.

Stralcio funzionale n. 1 di attuazione immediata:

Superficie Territoriale in zona "D" (ST1) 7480.00 mq.

Superficie Territoriale in zona "D1" (ST2) 16650.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.R.G.:

Superficie a verde e servizi (SV) 8.00% di ST1 598.40 mq.

Superficie a parcheggio (SP) 4.00% di ST2 299.20 mq.

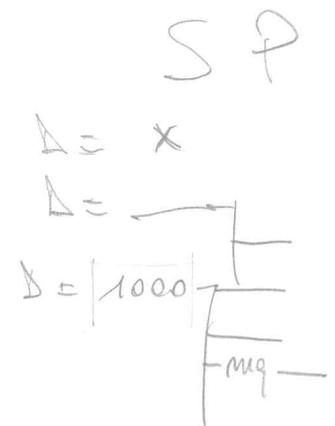
Superficie a verde e servizi (SV) 10.00% di ST 1 1665.00 mq.

Superficie a parcheggio (SP) 10.00% di ST 2 1665.00 mq.

Totale superficie a verde e servizi 9.38% 2263.40 mq.

Totale superficie a parcheggio 8.14% 1964.20 mq.

Dati di progetto:



Superficie Territoriale in zona "D" (ST1)	7480.00 mq.
Superficie Territoriale in zona "D1" (ST2)	16650.00 mq.
Totale superficie a verde e servizi 11.74%	2835.00 mq.
Totale superficie a parcheggio 8.35%	2015.00 mq.

Le superficie a verde e servizi e parcheggio sono state calcolate nel seguente modo:
 zona D1: area a verde 1170.00 mq., area a parcheggio 350.00 mq.; zona D: per tale zona il totale delle cessioni sono pari a 3330.00 mq. (1665.00 mq. di verde+1665.00 mq. di parcheggi), una zona di verde pari a 1455.00 mq. è stata ceduta nella proprietà del Sig. Bartoli Efsio adiacente al lotto n. 2, la restante superficie pari a 1875.00 è rappresentata dall'area di compensazione ceduta immediatamente all'Amministrazione ed indicata nelle tavole grafiche.

Stralcio funzionale n. 2 di attuazione futura:

Superficie Territoriale in zona "D" (ST1)	8794.00 mq.
Superficie Territoriale in zona "D1" (ST2)	10011.00 mq.
Standard urbanistici previsti dal P.R.G.:	
Superficie a verde e servizi (SV) 8.00% di ST1	703.52 mq.
Superficie a parcheggio (SP) 4.00% di ST2	351.76 mq.
Superficie a verde e servizi (SV) 10.00% di ST 1	1001.10 mq.
Superficie a parcheggio (SP) 10.00% di ST 2	1001.10 mq.
Totale superficie a verde e servizi 9.06%	1704.62 mq.
Totale superficie a parcheggio 7.19%	1352.86 mq.

Dati di progetto:

Superficie Territoriale in zona "D" (ST1)	8794.00 mq.
Superficie Territoriale in zona "D1" (ST2)	10011.00 mq.
Totale superficie a verde e servizi 9.49%	1785.00 mq
Totale superficie a parcheggio 8.12%	1528.00 mq

Distinta dei lotti:

lotto n. 1	9275.00 mq.
lotto n. 2	1770.00 mq.
lotto n. 3	5890.00 mq.
lotto n. 4	1150.00 mq.
lotto n. 5	1887.00 mq.
lotto n. 6	2215.00 mq.
lotto n. 7	1846.00 mq.
lotto n. 8	1490.00 mq.
lotto n. 9	2170.00 mq.
lotto n. 10	435.00 mq.

TOTALE 28128.00 mq.

Infine si allegano alla presente relazione le tabelle riepilogative con le indicazioni dei limiti per l'edificazione dei vari lotti, la copia dell'estratto di mappa dei mappali relativi al foglio n. 6 e la ricevuta in cui si attesta che non è possibile avere l'estratto dei mappali del foglio 13 in quanto tale foglio non è disponibile per ricostruzione.

Decimomannu 01/12/2000



TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI ZONA D

LOTTO N	SUP. FOND. MQ	SUP. SFRUTT. 0.60 MQ/MQ	SUP. COP. MAX 35% MQ	SUP. COP. MAX 50% MQ	SUP. COP. ESIST. MQ
3	5890.00	3534.00	2061.50	2945.00	703.00
10	435.00	261.00	152.25	217.50	-
9	2170.00	1302.00	759.50	1085.00	420.00
TOT.	8495.00	5097.00	2973.25	4247.50	
3-10	6325.00	3795.00	2213.75	3162.50	703.00

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI ZONA D1

LOTTO N	SUP. FOND. MQ	SUP. COP. MAX 40% MQ	H MAX M
1	9275.00	3710.00	10.00
2	1770.00	708.00	10.00
4	1150.00	460.00	10.00
5	1887.00	754.80	10.00
6	2215.00	886.00	10.00
7	1846.00	738.40	10.00
8	1490.00	596.00	10.00
TOT.	19633.00	7853.20	

SUP. TERRIT.=MQ 42935.00

SUP. VERDE=MQ 4620.00

SUP. PARCH.=MQ 3603.00

SUP. VIABILITA'=MQ 6474.00+70.00

SUP. CABINA ENEL=MQ 40.00

SUP. FONDIARIA=MQ 28128.00

SUP. TERRIT. STRALCID FUNZ. N.1=MQ 24130.00 (56.20%)

SUP. TERRIT. STRALCID FUNZ. N.2=MQ 18805.00 (43.80%)

SUP. FOND. STRALCID FUNZ. N.1=MQ 16935.00 (60.20%)

SUP. FOND. STRALCID FUNZ. N.2=MQ 11193.00 (39.80%)