

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

LOTTIZZAZIONE “IS BAGANTINUS”

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PLANOVOLUMETRICO  
COMPARTO “B”

PROPRIETARI:

MELONI FRANCESCO e PIREDDU DOLORINA LOTTO N. 5

PIREDDU DOLORINA LOTTO N. 5b e 5c

SPINA SIMONETTA – MELONI LUCA LOTTO N. 6

**RELAZIONE TECNICA**

IL TECNICO

*Maria Rosa Schirru*



N. 6724

**ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI**

Dott. Ing. MARIA ROSA SCHIRRU

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Oggetto: variante non sostanziale Piano di Lottizzazione “Is Bagantinus”

La sottoscritta Ing. Schirru Maria Rosa nata a Cagliari il 24/04/1979 C.F. SCH MRS 79D64 B354J, residente in Via Case Sparse Regione Bingias Mannas snc Decimomannu con studio in Via Case Sparse Regione Bingias Mannas snc Decimomannu iscritta all’ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 6724 mail [mari.schirru@tiscali.it](mailto:mari.schirru@tiscali.it) , pec [mariarosaschirru@pec.it](mailto:mariarosaschirru@pec.it)

### PREMESSO

- Il Piano di lottizzazione “IS BAGANTINUS” è stato approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 13.10.1997, convenzionata in data 09.03.1999
- Il Piano di lottizzazione “IS BAGANTINUS” è stato collaudato con determina n. 1017 del 31.12.2010.

tutto ciò premesso è ad esporre quanto segue.

La variante viene resa sostanzialmente per apportare alcune modifiche di distribuzione volumetrica tra il lotto 5, 5b e 5c; per frazionare il lotto n. 6 in due distinti lotti e per adeguare il comparto B del piano di lottizzazione alle nuove Norme di Attuazione “*art. 11 zona C*”

In particolare per:

- Il lotto 5, 5b e 5c piccola modifica di distribuzione volumetrica tra i lotti, modifica parte della volumetria attività connesse in volumetria residenziale nel rispetto di quanto previsto dalle Norme di Attuazione vigenti, modifiche dovute a sopravvenute esigenze dei proprietari dei lotti, come meglio rappresentato dalle seguenti tabelle:

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
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
totale	1029			2432		

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	1229	443	1672	2,27	9,00
5b	146	380	–	380	2,60	9,00
5c	146	380	–	380	2,60	9,00
totale	1029			2432		

- Il lotto 6 frazionamento in due lotti da lotto n. 6 a lotto n. 6a e 6b, modifica parte della volumetria attività connesse in volumetria residenziale nel rispetto di quanto previsto dalle Norme di Attuazione vigenti, modifiche dovute a sopravvenute esigenze dei proprietari dei lotti, come meglio rappresentato dalle seguenti tabelle:

- 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
6	335	616	176	792	2,36	7,50

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
6a	166.00	391.00	5.00	396.00	2.36	9.00
6b	169.00	391.00	5.00	396.00	2.36	9.00
totale	335.00			792		

Inoltre si modifica per l'intero comparto B, in adeguamento alle norme di attuazione vigenti, l'altezza massima edificabile da 7,50 mt a 9,00 mt lasciando invariata la tipologia edilizia e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 delle nuove Norme di Attuazione .

In conseguenza varia il planivolumetrico solo relativamente, rimangono invariate la superficie fondiaria totale e la volumetria, essendo questa ripartita all'interno degli stessi lotti in base alle nuove esigenze dei richiedenti.

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

Nell'elaborato grafico allegato è proposta la soluzione variata del planivolumetrico solo relativamente ai lotti n. 5, 5b, 5c e 6, 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 i lotti oggetto d'intervento;
- 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 $12901 \times 1.50$ 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
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		

## 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	1229	443	1672	2,27	9,00
5b	146	380	–	380	2,60	9,00
5c	146	380	–	380	2,60	9,00
6a	166,00	391	5	396	2,36	9,00
6b	169,00	391	5	396	2,36	9,00
7	318	584	167	751	2,36	9,00
8	337	618	178	796	2,36	9,00
9	404	743	212	955	2,36	9,00
10	404	743	212	955	2,36	9,00
11	209	384	110	494	2,36	9,00
11a	209	384	110	494	2,36	9,00
12/13	562	1033	295	1328	2,36	9,00
14	324	596	170	766	2,36	9,00
15a	105	252,5		252,5	2,40	9,00
15b	102	240,5		240,5	2,36	9,00
16	283	408	257	665	2,35	9,00
17	274	503	144	647	2,36	9,00
18a	195	358	103	461	2,36	9,00
18b	246	452	129	581	2,36	9,00
18c	236	434	124	558	2,36	9,00
19	249	457	131	588	2,36	9,00
20	488,65	1022		1022	2,09	9,00

21	496,35	788	517	1305	2,63	9,00
23	330	475	136	611	1,85	9,00
24	390	561	160	721	1,85	9,00
	7526	13544	3871	17415		

IL TECNICO

*Maria Rosa Schirru*

