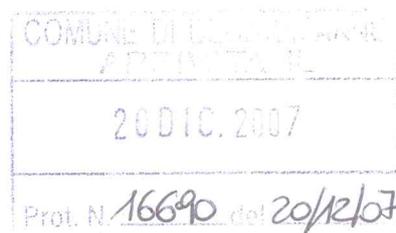


COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI



Oggetto: piano di lottizzazione in zona "C" "Pireddu".

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL TECNICO: dott. ing. Giovanni D'Urbano



I Committenti: sig. Pireddu Davide

sig. Pireddu Sandrino

*Pireddu
Sandrino*

Decimomannu 14/12/2007

Il comparto interessato dal piano di lottizzazione è ubicato lungo la via Garibaldi in prossimità dell'incrocio con la via Firenze, con destinazione urbanistica "C", definito dall'attuale Strumento Urbanistico 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), ha una forma trapezoidale regolare, ha un andamento pianeggiante, con un'una quota media di 15 cm al di sopra del piano stradale della via Garibaldi, attualmente è recintato nel lato lungo la via Garibaldi con un muro in blocchetti in cemento con un'altezza di circa 2.50 m., mentre lungo il lato adiacente la lottizzazione esistente è realizzata con una rete metallica di circa 2.00 m..

I terreni interessati dal piano sono distinti in Catasto al foglio n. 13, mappali n. 1829, 1830, 1831, 1832, e 1833, con superficie catastale di 3805.00 mq..

Con il presente piano di lottizzazione si prevede l'attuazione di una parte dello stralcio funzionale n. 1 previsto nella lottizzazione "Tronci Giuseppe e più", nella quale era prevista la sola attuazione dello stralcio funzionale n. 2, avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 8/11/1996, lo stralcio n. 1 è stato suddiviso in due parti, "1/A" e "1/B", dove si chiede l'attuazione immediata del primo, con la realizzazione di tre lotti, il n. 1 di 305.00 mq., il n. 2 di 453.00 mq. ed il n. 3 di 542.00 mq., per lo stralcio 1/B di attuazione futura è stato previsto un solo lotto di superficie 1908.00 mq., l'assetto per la sola superficie fondiaria previsto per lo stralcio 1/B è indicativa e potrà essere modificata al momento della sua attuazione.

Le aree da destinare a verde e servizi e a parcheggio per entrambi gli stralci funzionali sono state ubicate adiacenti allo slargo terminale della strada di lottizzazione a cui è stato assegnato il nome di via Beethoven, in posizione tra loro contigua in modo da garantire la funzionalità differita nel tempo. Con tale soluzione si ha la possibilità di ampliare l'area di manovra per l'inversione di marcia con l'utilizzo del nuovo parcheggio e di avere nel comparto un'ulteriore area a servizi in

posizione centrale, per consentirne l'accesso diretto dalla viabilità esistente all'aera a servizi, come richiesto dalla Commissione Edilizia durante l'esame dello studio di fattibilità, nello stralcio in attuazione, è stato previsto un ingresso della larghezza di circa 3.50 m., mentre nello stralcio di attuazione futura tale ingresso si riduce a circa 1.55 m. .

Sono previsti in totale 4 lotti, 3 lotti nello stralcio in attuazione ed 1 nello stralcio non in attuazione, con superficie compresa tra 305.00 e 1908.00 mq., il lotto n. 1 andrà a comporre un unico lotto urbanistico con la parte di zona "B" ad esso adiacente, per l'edificazione di questo lotto urbanistico è stato previsto un ampliamento del fabbricato esistente nella zona "B" che risulterà funzionale con la parte di fabbricato prevista nella zona "C", per la verifica dei parametri urbanistici del progetto architettonico come il volume di verifica e la superficie coperta, si farà riferimento ai valori di ogni singola zona urbanistica omogenea, facendo in modo che il volume delle singole porzioni di fabbricato rispettino l'indice di edificabilità di zona nelle quali ricadono, così come per la superficie coperta, mentre per l'altezza massima si farà riferimento all'altezza minore prevista per le due zone urbanistiche, dato che si tratta di un unico intervento edilizio con due parti funzionali tra loro, gli aspetti di dettaglio dell'intervento saranno chiariti nel progetto architettonico da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione, per l'accesso ai lotti non è necessario realizzare nuove strade, l'ingresso ai lotti n. 1, 2 e 3 è stato predisposto dalla via Garibaldi mentre per il lotto n. 4 avverrà dalla via Beethoven.

Elenco mappali

Foglio 13	mappale	Sup. Catastale mq.	Proprietari
	1829	2259,00	sigg. Perra M. Regina Eredi Pireddu
	1830	542,00	
	1831	37,00	
	1832	209,00	
	1833	758,00	sigg. Pireddu Davide

Totale superficie Catastale 3805.00 mq.

Di seguito vengono riportati gli standard urbanistici del comparto di lottizzazione:

Intero comparto zona “C” (1° stralcio funzionale della lottizzazione “Tronci e più”):

Superficie Territoriale zona “C” (ST) 3805.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale	1.50 mc./mq.
Abitanti insediabili	1 Ab/175 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	5707.50 mc.
Abitanti insediabili	32.61 Ab
Sup. a verde e servizi	505.45 mq.

Sup. a parcheggi	81.52 mq.
------------------	-----------

Dati di progetto:

Superficie territoriale	3805.00 mq.
-------------------------	-------------

Sup. a verde e servizi	510.00 mq.
------------------------	------------

Sup. a parcheggi	87.00 mq.
------------------	-----------

Sup. viabilità	===== mq.
----------------	-----------

Sup. fondiaria lotti	3208.00 mq.
----------------------	-------------

Volumè per le residenze (83.28%)	4753.00 mc.
----------------------------------	-------------

Volume per servizi connessi (11.04%)	630.00 mc.
--------------------------------------	------------

Volume per servizi pubblici (5.68%)	324.50 mc.
-------------------------------------	------------

Stralcio funzionale 1/A in attuazione:

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 1546.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale	1.50 mc./mq.
--------------------------------------	--------------

Abitanti insediabili	1 Ab/175 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	2319.00 mc.
Abitanti insediabili	13.25 Ab
Sup. a verde e servizi	205.37 mq.
Sup. a parcheggi	33.12 mq.

Dati di progetto:

Superficie territoriale	1546.00 mq.
Sup. a verde e servizi	209.00 mq.
Sup. a parcheggi	37.00 mq.
Sup. viabilità	===== mq.
Sup. fondiaria lotti	1300.00 mq.
Volume per le residenze (83.22%)	1930.00 mc.
Volume per servizi connessi (11.00%)	255.00 mc.
Volume per servizi pubblici (5.78%)	134.00 mc.

Stralcio funzionale 1/B di attuazione futura:

Superficie Territoriale zona "C" (ST) 2259.00 mq.

Standard urbanistici previsti dal P.U.C.:

Indice di edificabilità territoriale	1.50 mc./mq.
Abitanti insediabili	1 Ab/175 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	3388.50 mc.
Abitanti insediabili	19.36 Ab
Sup. a verde e servizi	300.08 mq.
Sup. a parcheggi	48.40 mq.

Dati di progetto:

Superficie territoriale	2259.00 mq.
Sup. a verde e servizi	301.00 mq.
Sup. a parcheggi	50.00 mq.
Sup. viabilità	===== mq.
Sup. fondiaria lotti	1908.00 mq.
Volume per le residenze (83.22%)	2820.00 mc.
Volume per servizi connessi (11.07%)	375.00 mc.
Volume per servizi pubblici (5.71%)	193.50 mc.

Distinta dei lotti (stralcio in attuazione):

Lotto n.	sup. mq.	Vol resid mc.	Vol serv. mc.	I _f mc./mq.
1	305.00	200.00	=====	0.656

1	453.00	830.00	127.50	1.527
2	542.00	900.00	127.50	1.896
Totale	1300.00	1930.00	255.00	

Decimomannu 14/12/2007

