

COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI

COMUNE DI DECIMOMANNU  
COMMISSIONE EDILIZIA

SEDUTA N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_  
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

Il Segretario

Il Presidente

PROGETTO :

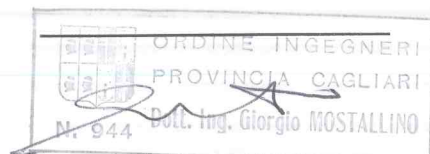
LOTTIZZAZIONE "LAI-NIOI E PIU"

Sita in Località "IS LADAMINIS"

Relazione tecnica

Il Tecnico

*Luigi Anton...*  
*Luigi Berse*  
*Risiede Quirli*  
*Mir. Selby*  
*Umanità Don di*



Il presente progetto di lottizzazione riguarda un'area sita a Decimomannu in località "IS LADAMINIS" distinta in catasto al foglio 13 mappali 147/a, 250, 151, 404, 153/b, 207/b, 405, 406, 701, 698, 700, 153, 207/a, 154, 200, 366d.

L'area confina a SUD con la S:S:130, a NORD con la zona "E" a OVEST con il P.I.P. e ad EST con la lottizzazione "PIRAS-MEREU" già realizzata.

Complessivamente ha una superficie di mq. 42518 ed è classificata nel vigente P.R.G.ZONA D per la quale sono previsti i seguenti parametri:

Superficie minima lottizzabile 20000mq.;

Superficie minima dei lotti 2000 mq.;

Spazi per attrezzature pubbliche : 8% della superficie territoriale (attività collettive, verde pubblico, atc.)

Aree per parcheggio pubblico : 4% della superficie territoriale;

Volumetria fondiaria : regolata dal rapporto di copertura, altezza massima e dei distacchi dai confini;

Superficie coperta : < 35% della superficie del lotto;

Tale rapporto potrà essere superato sino ad un massimo del 50% con superfici destinate a mense, servizi ristoro e alloggi di custodia.

Parcheggi privati : minimo un posto auto ogni due addetti o 1 mq. ogni 7 mq. di pavimento;

Sistemazioni esterne : l'area libera dovrà essere sistemata a verde;

Indice di sfruttamento : < 0.6 mq./mq. del rapporto tra superficie utilizzata e superficie del lotto;

Distanze : distacchi dai confini su strada dovranno essere >12 mt. e dai confini del lotto >8 mt;

Recinzioni : del tipo a giorno. La muratura continua sarà consentita sui confini tra lotto e lotto, mentre nei confini alla strada sarà consentita solo per il rispetto di precise disposizioni di legge in relazione all'insediamento.

L'intervento urbanistico interessa tutta l'area residua in zona "D" racchiusa tra il P.I.P., le lottizzazioni già approvate, la S.S.130 e la zona "E".

L'attuazione è prevista in due comparti "A e B" in quanto il comparto "A" occupa una superficie di mq.34723 mentre il comparto "B", si estende per mq. 7793 residuali e già interessati da edificazioni regolarmente autorizzate sanate.

I due comparti sono dimensionati per il soddisfacimento di tutti gli standards autonomamente e pertanto potranno essere convenzionati anche separatamente.

Il presente studio è stato predisposto su richiesta dei proprietari del solo comparto "A" ed è stato esteso al comparto "B" al solo scopo di inserimento urbanistico in quanto superficie interclusa.

Allo studio interessa anche una parte della viabilità del P.I.P. per consentire il collegamento della edificazione sia del P.IP. che alla strada comunale Assemini-Decimomannu .

Tale tratto sarà anche urbanizzato con oneri a carico dei lottizzanti.

La ripartizione delle aree è così definita:

### COMPARTO A

- (St) = Superficie territoriale :	34725 mq.
(Ss) = Aree destinate per servizi pubblici e verde attrezzato (8% St)	2778 mq. ✓
- (Sp) = Aree destinate a parcheggi (4% St)	1389 mq. ✓
- (V) = Aree destinate a viabilità	5523 mq ✓
- (Sf) = Superficie fondiaria = St - ( Ss + Sp+ V )	25035mq ✓

### COMPARTO B

- (St) = Superficie territoriale :	7793 mq.
(Ss) = Aree destinate per servizi pubblici e verde attrezzato ( 8% St )	623 mq ✓
- (Sp) = Aree destinate a parcheggi ( 4% St)	312 mq ✓
- ( V ) = Aree destinate a viabilità	1575 mq ✓
- (Sf) = Superficie fondiaria St - ( Ss + Sp + V )	5283 mq ✓

L'edificazione dei lotti in particolare risulterà regolato dal rapporto di copertura ( < 0.35 MQ. / MQ.), che potrà raggiungere il valore di 0.50 mq. / mq. per la costruzione dei fabbricati accessori.

Dall'indice di sfruttamento ( 0.6 mq./mq. superficie totale del lotto ) e dal rispetto delle distanze (mt. 8.00 dai confini, mt. 12.00 dal filo strada ).

Il planovolumetrico da una indicazione dei corpi di fabbrica realizzabili che potranno anche variare ma dovranno essere contenuti nel perimetro iscrittore.

I volumi massimi realizzabili possono essere utilizzati per la realizzazione di insediamenti industriali, artigianali, commerciali e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti agricoli e accessibili.

Lo studio urbanistico della lottizzazione in oggetto è stato condizionato in parte dalla situazione al contorno e in parte dalle previsioni del P.R.G.; l'accesso è stato previsto dalle strade di piano, dalla viabilità della lottizzazione "PIRAS-MEREU" alla quale si collega il presente intervento e dalla lottizzazione "LIGAS-PITTAU".

La superficie fondiaria è stata ripartita, relativamente al comparto "A", in più lotti i superficie maggiore o uguale a mq.2000 fatta eccezione per le aree assegnate alla proprietà Ligas, che vengono accorpate ai

lotti n° 5-6 della lottizzazione Pittau-Ligas. L'incremento edificatorio risulta, come consistenza dalle tabelle che seguono e potrà essere realizzato solo accorpato con i fabbricati già esistenti nei lotti della lottizzazione Pittau-Ligas. Tale dovrà comunque rispettare gli standard edilizi della presente lottizzazione.

La superficie destinata a viabilità segue in parte il tracciato previsto dal Piano della viabilità approvato con deliberazione del 23/05/88, e si collega alla viabilità prevista dal P.I.P..

Tutti i servizi tecnologici sono previsti interrati nelle strade di lottizzazione o di piano.

Anche le opere di urbanizzazione primaria, per servire tutti i lotti, sono state previste separate e autonome ma collegate, con la lottizzazione esistente e al centro abitato. Anche il tratto di viabilità del P.I.P. che interessa la lottizzazione sarà urbanizzato con oneri a carico dei lottizzanti.

Nelle tabelle allegate sono evidenziati per ogni lotto, la superficie fondiaria e la superficie di sfruttamento.

**TABELLA LOTTI COMPARTO "A"**

N° LOTTO	MQ.	Sup. sfrut. 0.60mq./mq.	Max. sup di Copert. 35%	Max sup. di Copert. 50%
1	2992	1795.20	1047.20	1496.00
2	2004	1202.40	701.40	1002.00
3	2330	1398.00	815.50	1165.00
4	2065	1239.00	722.75	1032.50
5	3157	1894.20	1104.95	1578.50
6	2440	1464.00	854.00	1220.00
7	2669	1601.40	934.15	1334.50
8	2463	1477.80	862.05	1231.50
9	2000	1200.00	700.00	1000.00
10	2018	1211.40	706.65	1009.50
11*	861	516.00	301.35	430.50

\*La volumetria potrà essere utilizzata solo accorpata con i rispettivi lotti della lottizzazione Pittau-Ligas

### TABELLA LOTTI COMPARTO "B"

N° LOTTO	MQ.	Sup. sfrut. 0.60mq./mq.	Max.sup. di Copert.35%	Max sup. di Copert. 50%
1B	7793	4675.80	2727.55	3896.50

Il tipo edilizio è previsto isolato o abbinato e si potrà sviluppare su due piani.

Potrà contenere uffici annessi alle attività consentite, mense, servizi di ristoro ed alloggi di custodia, con esclusione della residenza fatta salva eccezione dell'alloggio del custode.

Il planovolumetrico indica l'ingombro dei corpi di fabbrica, che potranno variare purché nel rispetto delle norme del vigente P.R.G. all'interno del perimetro iscrittore.

Per tutto quanto non citato si farà sempre riferimento alle norme del P.R.G..

Le infrastrutture di servizio comprendono :

- la strada di servizio per l'accesso ai lotti, larga mt. 10.00 e la strada prevista dal piano di viabilità larga 12 mt., la strada di collegamento al P.I.P. sarà larga 14.00 MT.;
- la rete fognaria, dimensionata per i soli scarichi urbani dei futuri insediamenti, collegata alla rete fognaria comunale;
- la rete idrica, prevista per soddisfare i bisogni dei futuri insediamenti, interrata e realizzata con tubi di polietilene PN 10 collegata all'acquedotto comunale;
- la rete elettrica di distribuzione interrata;
- la rete telefonica interrata;
- l'illuminazione pubblica realizzata con lampade a stelo su pali Mannesmann da mt. 7.00 a interasse 25-30 mt.;
- la segnaletica orizzontale e verticale secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale.

Tutte le aree cedute per servizi pubblici verranno spianate, livellate e sistemate a prato verde naturale.

Il tecnico