

COMUNE DI DECIMOMANNU

PROVINCIA DI CAGLIARI



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

VARIANTE MINIMALE DELLA LOTTIZZAZIONE "LECIS E PIU"

Accorpamento lotti n° 4 e 5 e nuova distribuzione volumetrica

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI DECIMOMANNU
COMMISSIONE EDILIZIA
SEDUTA N. 5/2 DEL 25.03.04
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
Il Segretario _____ Il Presidente _____

Luigi Antonini
Luigi Antonini

IL TECNICO

Scavi Lecis
A.P. F.lli S.n.c.
VIA DI VITTORIO, 9 - 09032 ASSEMINI (CA)
TEL.FAX 070.940584
P.IVA 01682920929

C.E.D.I.R. srl
[Signature]

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 01
[Signature]

[Signature]

RELAZIONE TECNICA

La presente variante minimale è relativa alla lottizzazione "LECIS E PIU'" in zona G/o del P.R.G. prima in vigore.

La lottizzazione "LECIS E PIU'", adottata con D.C.C. n°36 del 22/06/1993 è stata convenzionata con il Comune di Decimomannu in data 22/02/1995, reg. n°325163 a rogito Dott. Felice Contu notaio.

La variante prevede una modifica alla zonizzazione per la parte di aree private destinate a Lotti e a Verde-servizi Privato ad uso Pubblico accorpando i lotti n°4 e n°5 in un unico lotto addossato alla zona di completamento con accesso alla via Verga; l'area privata ad uso pubblico viene ubicata ad angolo tra la via Verga e la Bia Casteddu. Rimangono invariati, sia di ubicazione che di consistenza, i lotti n°1-2-3 e tutte le aree pubbliche destinate a servizi pubblici, parcheggi e viabilità, così come non cambia né la delimitazione né la consistenza dell'intera lottizzazione.

In conseguenza viene a modificarsi anche il planovolumetrico nella parte relativa solo ai lotti n°4 e 5 dove, essendo previsti accorpamenti, viene localizzato un unico corpo di fabbrica.

Dalle tabelle riassuntive, dove vengono riportati i dati in progetto approvato e in variante, si evidenziano gli standards urbanistici prima e dopo l'intervento:

| TABELLA STANDARDS (ante-intervento) | | | | |
|---|----------|---|----|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | S.T. | | MQ | 20.235,00 |
| VOLUME RESIDENZIALE TERRITORIALE | V.R.T. | S.T.x0,50 | MC | 10.117,00 |
| SUPERFICIE SERVIZI RESIDENZIALE | S.S.R. | 18 x V.R.T./70 (MIN 2.062) | MQ | 2.605,00 |
| VOLUME RESIDENZIALE RESIDENZIALE | V.S.R. | V.R.T. x 0,10 | MC | 1.012,00 |
| VOLUME RESIDENZIALE FONDIARIO | V.R.F. | V.R.T. - V.S.R. | MC | 9.105,00 |
| SUPERFICIE VIABILITA' | S.V. | | MQ | 2.548,00 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.C.D. | | MQ | 7.000,00 |
| SUPERFICI PER SPAZI PUBBLICO E/O USO PUBBLICO | S.S.UT. | S.C.D. x 0,80 (MIN 5.600) | MQ | 5.697,00 |
| SUPERFICI PER USO PUBBLICO PER ATT.' COMM-DIREZ | S.S.UP. | | MQ | 2.812,00 |
| SUPERFICI PARCHEGGI PUBBLICI | S.P.P. | S.S.UT./2 (MIN. 2.848) | MQ | 2.885,00 |
| SUPERFICI FONDIARIA RESID-COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.F.RCD. | | MQ | 3.330,00 |
| SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.F.C. | S.T.- (S.F.RCD+S.S.R.+S.V.+S.S.U.T.) | MQ | 6.055,00 |

| TABELLA STANDARDS (post-intervento) | | | | |
|---|----------|---|----|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | S.T. | | MQ | 20.205,00 |
| VOLUME RESIDENZIALE TERRITORIALE | V.R.T. | S.T.x0,50 | MC | 10.102,00 |
| SUPERFICIE SERVIZI RESIDENZIALE | S.S.R. | 18 x V.R.T./70 (MIN 2.598) | MQ | 2.605,00 |
| VOLUME RESIDENZIALE RESIDENZIALE | V.S.R. | V.R.T. x 0,10 | MC | 1.010,00 |
| VOLUME RESIDENZIALE FONDIARIO | V.R.F. | V.R.T. - V.S.R. | MC | 9.092,00 |
| SUPERFICIE VIABILITA' | S.V. | | MQ | 3.196,00 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.C.D. | | MQ | 6.700,00 |
| SUPERFICI PER SPAZI PUBBLICO E/O USO PUBBLICO | S.S.UT. | S.C.D. x 0,80 (MIN 5.360) | MQ | 5.374,00 |
| SUPERFICI PER USO PUBBLICO PER ATT.' COMM-DIREZ | S.S.UP. | | MQ | 2.489,00 |
| SUPERFICI PARCHEGGI PUBBLICI | S.P.P. | S.S.UT./2 (MIN. 2.687) | MQ | 2.885,00 |
| SUPERFICI FONDIARIA RESID-COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.F.RCD. | | MQ | 3.330,00 |
| SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.F.C. | S.T.- (S.F.RCD+S.S.R.+S.V.+S.S.U.T.) | MQ | 5700,00 |

QUADRO COMPARATIVO

PROG. APPROV VARIANTE DIFFERENZE

| | | | | | |
|---|----------|----|-----------|-----------|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | S.T. | MQ | 20.235,00 | 20.205,00 | - 30 |
| VOLUME RESIDENZIALE TERRITORIALE | V.R.T. | MC | 10.117,00 | 10.102,50 | - 14.5 |
| SUPERFICIE SERVIZI RESIDENZIALE | S.S.R. | MQ | 2.605,00 | 2.605,00 | / |
| VOLUME RESIDENZIALE RESIDENZIALE | V.S.R. | MC | 1.012,00 | 1.010,00 | - 2 |
| VOLUME RESIDENZIALE FONDIARIO | V.R.F. | MC | 9.105,00 | 9.092,50 | - 12.5 |
| SUPERFICIE VIABILITA' | S.V. | MQ | 2.548,00 | 3.196,00 | - 648 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.C.D. | MQ | 7.000,00 | 6.700,00 | - 300 |
| SUPERFICI PER SPAZI PUBBLICO E/O USO PUBBLICO | S.S.UT. | MQ | 5.697,00 | 5.374,00 | - 323 |
| SUPERFICI PER USO PUBBLICO PER ATT.' COMM-DIREZ | S.S.UP. | MQ | 2.812,00 | 2.489,00 | - 323 |
| SUPERFICI PARCHEGGI PUBBLICI | S.P.P. | MQ | 2.895,00 | 2.895,00 | / |
| SUPERFICI FONDIARIA RESID-COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.F.RCD. | MQ | 3.330,00 | 3.330,00 | / |
| SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE-DIREZIONALE | S.F.C. | MQ | 6.055,00 | 5.700,00 | - 355 |

Come si evince dalla tabella per la verifica delle superfici la differenza della Sup. Territoriale (-30 mq) è dovuto ad un errore materiale.

La variazione della sup. destinata a viabilità (+mq 648) è conseguenza dell'allineamento della strada comunale tra la Lottizzazione "PUDDU E PIU'" e la Lottizzazione "LECIS E PIU'" che ha determinato una maggiore superficie a scapito della superficie fondiaria

**Relativamente al progetto approvato
(Tabella standards lotti)**

| | | | | |
|---------|--------------|------------------------|----------|----------|
| LOTTO 1 | RESIDENZIALE | i.f. = 3.035 mc/mq | vol. max | 2730 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 450 mq |
| | | | | |
| MQ 900 | COMM-DIREZ | i.f. = 1.333 mc/mq | vol. max | 1200 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 300 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| LOTTO 2 | RESIDENZIALE | i.f. = 2.380 mc/mq | vol. max | 1820 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 382 mq |
| | | | | |
| MQ 765 | COMM-DIREZ | i.f. = 1.045 mc/mq | vol. max | 800 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 200 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| LOTTO 3 | RESIDENZIALE | i.f. = 2.733 mc/mq | vol. max | 4550 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 832 mq |
| | | | | |
| MQ 1665 | COMM-DIREZ | i.f. = 1.201 mc/mq | vol. max | 2000 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 500 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| LOTTO 4 | COMM-DIREZ | i.f. = 3.966 mc/mq | vol. max | 24000 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 3000 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| MQ 2850 | | | | |
| LOTTO 5 | COMM-DIREZ | i.f. = 3.960 mc/mq | vol. max | 24000 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 3000 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| MQ 2850 | | | | |

**H max = mt 13.00 con max n°4 piani più eventuale attico
(max 20% superficie coperta se VT > 1000 mc)**

**Relativamente al progetto di Variante minimale
(Tabella standards lotti)**

| | | | | |
|-----------|--------------|------------------------|----------|----------|
| LOTTO 1 | RESIDENZIALE | i.f. = 3.035 mc/mq | vol. max | 2727 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 450 mq |
| | | | | |
| MQ 900 | COMM-DIREZ | i.f. = 1.333 mc/mq | vol. max | 1200 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 300 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| LOTTO 2 | RESIDENZIALE | i.f. = 2.380 mc/mq | vol. max | 1819 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 382 mq |
| | | | | |
| MQ 765 | COMM-DIREZ | i.f. = 1.045 mc/mq | vol. max | 800 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 200 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| LOTTO 3 | RESIDENZIALE | i.f. = 2.733 mc/mq | vol. max | 4546 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 832 mq |
| | | | | |
| MQ 1665 | COMM-DIREZ | i.f. = 1.201 mc/mq | vol. max | 2000 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 500 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| LOTTO 4/5 | COMM-DIREZ | i.f. = 3.966 mc/mq | vol. max | 22206 mc |
| | | i.c. = 0,500 mq/mq | S.C. max | 2850 mq |
| | | H max = 4,00 mt (P.T.) | | |
| MQ 5700 | | | | |

**H max = mt 13.00 con max n°4 piani più eventuale attico
(max 20% superficie coperta se VT > 1000 mc)**

VERIFICA SUPERFICI (ANTE-INTERVENTO) DA FRAZIONAMENTO

| SUP. TERRITORIALE | | | |
|---------------------------------------|------------------------|----|--------|
| fg 13 | mapp.le 182 | mq | 19.787 |
| fg 13 | mapp.le 1111 (ex691/c) | mq | 8 |
| fg 13 | mapp.le 1096 (ex219/r) | mq | 18 |
| fg 13 | mapp.le 1095 (ex219/q) | mq | 43 |
| fg 13 | mapp.le 1094 (ex219/p) | mq | 349 |
| | totale | mq | 20.205 |
| SUP. SERVIZI RESIDENZE | | | |
| fg 13 | mapp.le 1035 | mq | 2.251 |
| fg 13 | mapp.le 1111 | mq | 8 |
| fg 13 | mapp.le 1096 | mq | 18 |
| fg 13 | mapp.le 1034 | mq | 285 |
| fg 13 | mapp.le 1095 | mq | 43 |
| | totale | mq | 2.605 |
| SUP. VIABILITA' | | | |
| fg 13 | mapp.le 1029 | mq | 2.847 |
| fg 13 | mapp.le 1094 | mq | 349 |
| | totale | mq | 3.196 |
| SUP. PARCHEGGI PUBBLICI | | | |
| fg 13 | mapp.le 1040 | mq | 1.789 |
| fg 13 | mapp.le 1039 | mq | 691 |
| fg 13 | mapp.le 1030 | mq | 405 |
| | totale | mq | 2.885 |
| SUP. PER USO PUBBLICO PER A.C. | | | |
| fg 13 | mapp.le 1038 | mq | 2.812 |
| | totale | mq | 2.812 |

| SUP. LOTTI | | | | |
|-------------------|---|--------------------|--------|--------------|
| LOTTO | 1 | fg 13 mapp.le 1031 | mq | 900 |
| LOTTO | 2 | fg 13 mapp.le 1032 | mq | 765 |
| LOTTO | 3 | fg 13 mapp.le 1033 | mq | 1.665 |
| LOTTO | 4 | fg 13 mapp.le 1037 | mq | 2.691 |
| LOTTO | 5 | fg 13 mapp.le 1036 | mq | 2.686 |
| | | | totale | 8.707 |