



COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

LOTTIZZAZIONE FOSCOLO – VARIANTE SOSTANZIALE

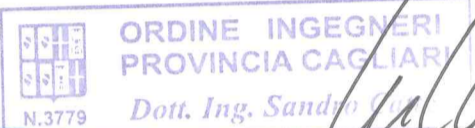
PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE TECNICA

A

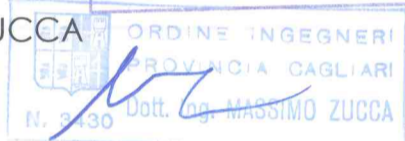
Progettisti incaricati:

ing. Sandro CATTA



Dicembre 2009

ing. Massimo ZUCCA



Blonde L
RUB

Collaboratori:

Dott. Ing. Paola CADAU

Dott. Ing. Massimo CORDA

P.E. Enrico COLLU

Dott. Ing. Mirko ETZO

Dott. Ing. Claudia GIATTINO

Dott. Ing. Irene PILI

Paola Cadau
Passerò Maddalene
Passerò Elena
Cocco Roberto
Passerò Faustina
Muscas Giovanni

Committenti:

sigg.ri Cadau, Cocco, Masala, Muscas, Passerò, Vado.

Responsabile del Procedimento

ing. Giovanni TOCCO

L'area di intervento ricade nella Sardegna centro-meridionale, nel territorio del Comune di Decimomannu, ed è compresa nella tavoletta al Foglio 556 Sez I della cartografia IGM; più precisamente nel settore Sud-orientale della suddetta tavoletta del campidano meridionale.



Inquadramento nell'ortofoto

***** AREA DI INTERVENTO

Situato nel territorio del Campidano, a circa 20 km da Cagliari, Decimomannu porta un nome la cui origine affonda le radici in epoca romana. Distava, infatti, dieci miglia da Cagliari ed era attraversato da una via che collegava Cagliari al Sulcis. La pianura in cui si trova, denominata un tempo "Dorida" per la sua fertilità, confina a nord con il comune di Villasor, a nord est con San Sperate, ad ovest con Villaspeciosa e Decimoputzu, a sud con i comuni di Assemini e Uta.

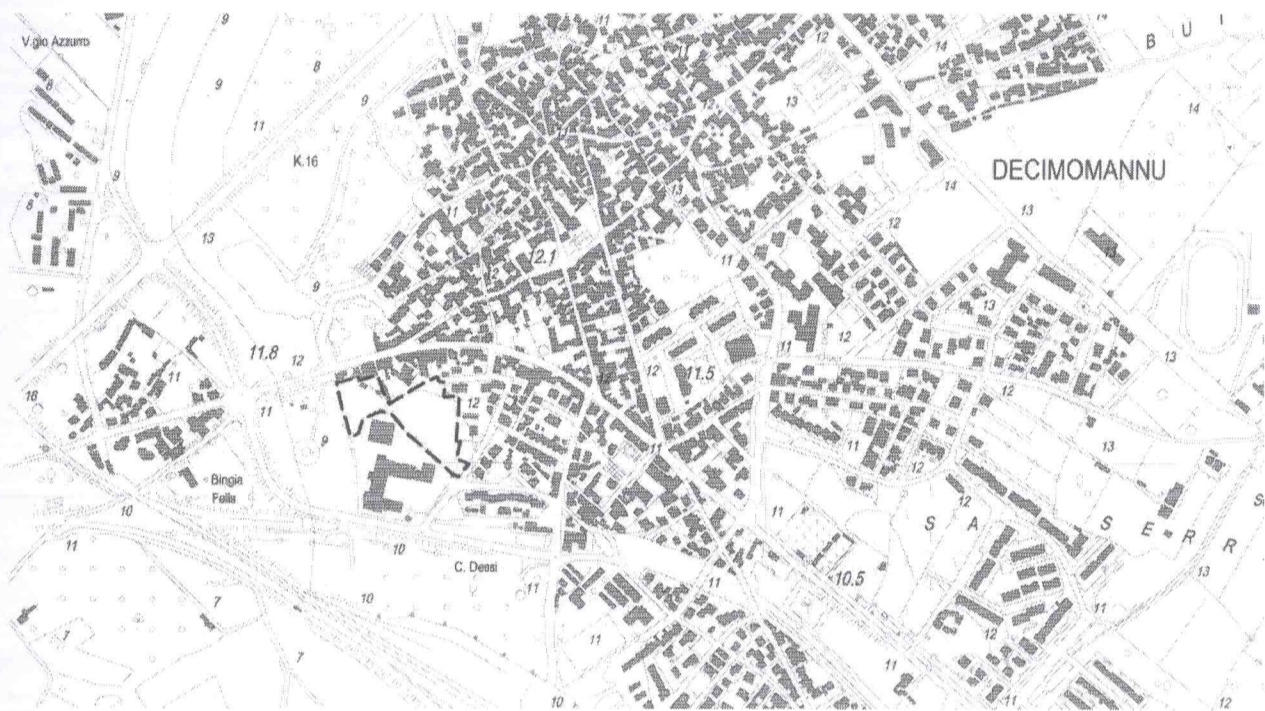
Le origini di Decimomannu possono collocarsi all'epoca dell'imperatore Diocleziano, nel IV secolo, che vide consumare il martirio della patrona del paese, Santa Greca. Nel Medioevo il paese faceva parte del Giudicato di Cagliari e dell'omonima curatoria ed ospitò una comunità di monaci benedettini da cui venne compiuto un intelligente programma di sviluppo agricolo.

I monumenti di rilevante interesse del Comune di Decimomannu sono il santuario di S. Greca, il Ponte Romano sulla Caralibus Sulcos, il Ponte de "Is Aremigus" del periodo romano con rifacimenti

medioevali e la chiesa di S. Antonio Abate.

Quest'ultima si trova nella piazza principale nel nucleo centrale del borgo, le cui abitazioni mantengono la tipologia della tradizionale casa campidanese in mattoni crudi. La costruzione originariamente tardo-gotica, è stata molto manomessa soprattutto nella facciata, a differenza dell'interno che si presenta più integro.

La chiesa di S. Greca la cui facciata (ricostruita nel nostro secolo) è rivolta verso la campagna, è nota soprattutto per il culto popolare tributato alla santa nei tre giorni di festa a partire dall'ultima Domenica di settembre. La chiesa, edificata alla fine del '500 nel sito ove, nel secolo XIV, sorgeva un monastero, fu radicalmente ristrutturata verso il 1777. Nel corso dei restauri, nel 1933, fu demolito il portico d'ingresso e aperta una porta di accesso alla cosiddetta "prigione di S. Greca", interessante per l'iscrizione che vi si trova.



Inquadramento nella carta tecnica regionale

--- AREA DI INTERVENTO

L'area, situata all'interno dell'abitato di Decimomannu, è facilmente raggiungibile, ed inoltre, attraverso la s.s. 130, è servita da una rete viaria ben sviluppata che permette un rapido collegamento con le principali arterie della Sardegna. Il lotto non presenta particolari valenze paesistiche, infatti esso è completamente intercluso dal tessuto urbano già consolidato.

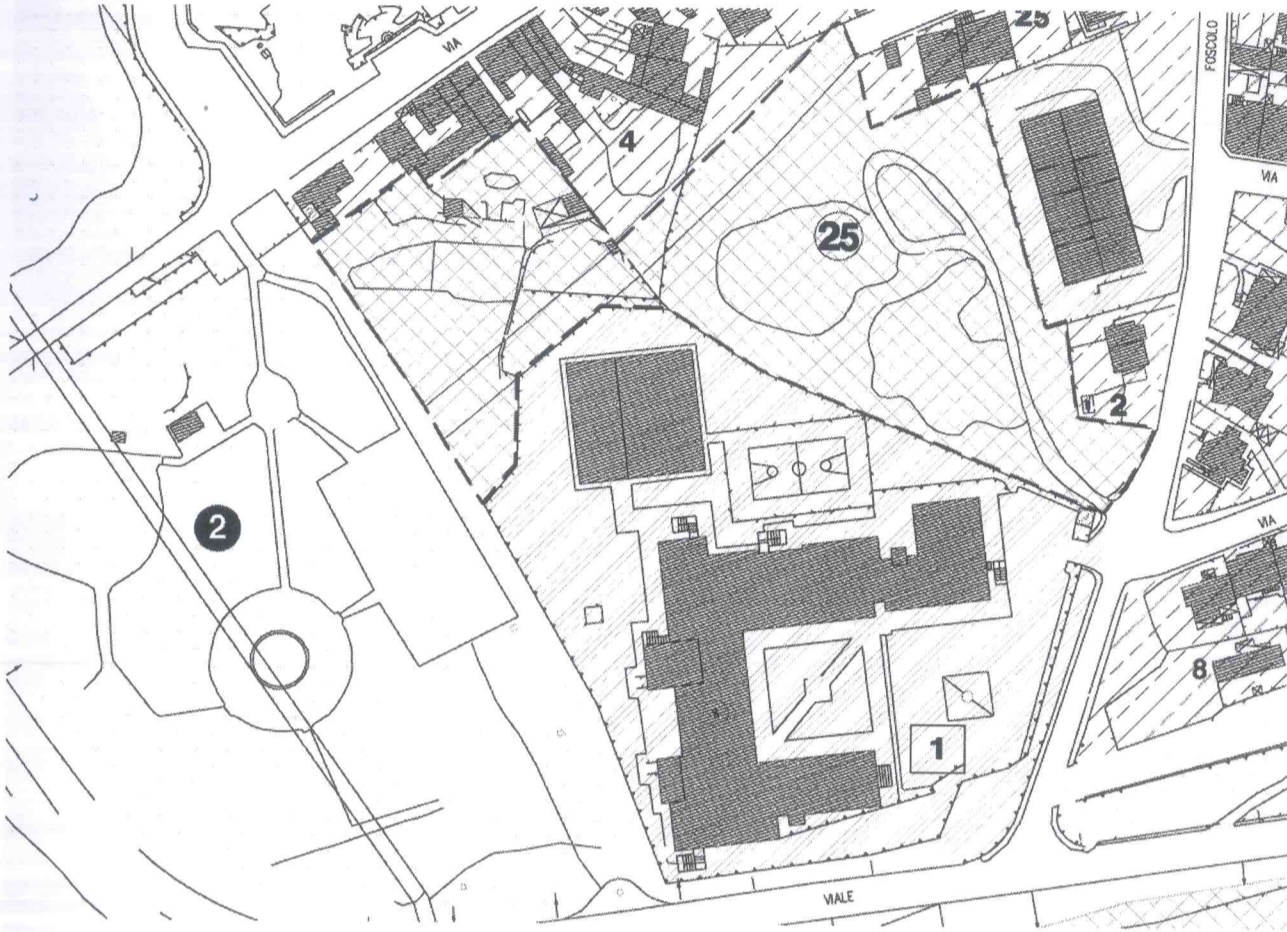
E' delimitato a nord dall'edificato che ne scherma la visibilità dalla rete viaria principale, a sud da strutture di servizio pubblico quali scuole e campi sportivi, e ad ovest dal parco comunale attraversato longitudinalmente da un canale ormai tombinato.

Le scelte progettuali ad ogni modo sono state indirizzate alla ricerca del miglior inserimento possibile dell'intervento in oggetto nel suo contesto. A tal fine, ad esempio, si è cercato di disporre le aree relative agli standards urbanistici in posizione periferica rispetto al perimetro del lotto per

soddisfare così la necessità di continuità tra i nuovi sottoservizi e quelli esistenti.

Inoltre la conformazione del terreno, ed i livelli di quota che dal confine settentrionale degradano verso sud, fa sì che dalla viabilità principale sia assicurata la mitigazione dell'impatto visivo del presente intervento.

Il piano di lottizzazione ricade nel vigente P.U.C. in zona urbanistica omogenea C, "nuovi interventi residenziali". Gli attuali proprietari dell'area sono: Faustina Passerò, Industria servizi agroalimentari s.p.a. (amministratore delegato Giovanni Muscas), Alma Costruzioni di Masala Luciano & C. s.a.s. (socio amministratore Luciano Masala), Salvatore Antonio Cocco, Pietro Cadau, Stefano Locci, Elena Passerò, Maddalena Passerò, Luigia Vado.



Inquadramento nel PUC

----- AREA DI INTERVENTO

L'intervento minimo, ai fini di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a Ha 1,00 senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto si attiene alla viabilità ed ai servizi primari.

Ogni intervento coordinato in zona "C" deve indicare:

- o le aree destinate ai lotti residenziali;
- o le aree destinate al verde pubblico ed ai servizi;
- o le aree destinate alla sosta pubblica;
- o la viabilità di piano secondo i parametri indicati nei punti successivi.

Le aree da destinare a viabilità e servizi dovranno essere cedute dai proprietari lottizzanti al

Comune.

L'area inoltre non rientra nelle aree a rischio individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).



Stralcio della Carta delle Aree Inondabili del PAI

..... AREA DI INTERVENTO

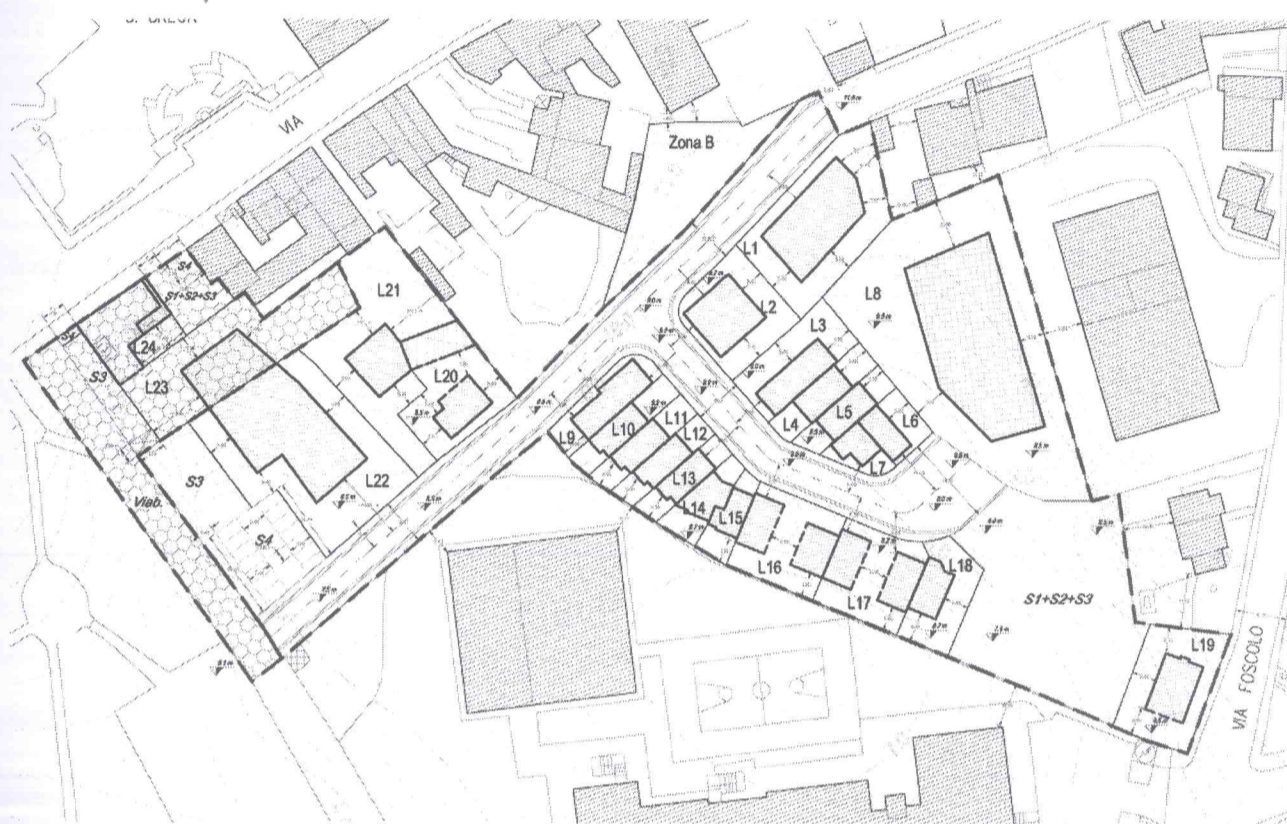


Stralcio della Carta delle Aree a Rischio di Piena del PAI

..... AREA DI INTERVENTO

La variante planivolumetrica proposta riguarda il piano di lottizzazione denominato "Ugo Foscolo", adottato in data 14 luglio 2005 con Delibera del Consiglio Comunale n. 27, approvato definitivamente in data 28 novembre 2006 con Delibera del Consiglio Comunale n.57, pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 39 in data 23 dicembre 2006 e convenzionata in data 15/06/2007, con atto rogito Notaio Lamberto Corda, repertorio n° 19034, raccolta n° 8115, registrato a Iglesias il 27/06/2007 al n° 2520 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Cagliari in data 27/06/2007, al Reg. Gen. n° 26038, 26039 e 26040 e al Reg. Part. N° 16841, 16842 e 16843.

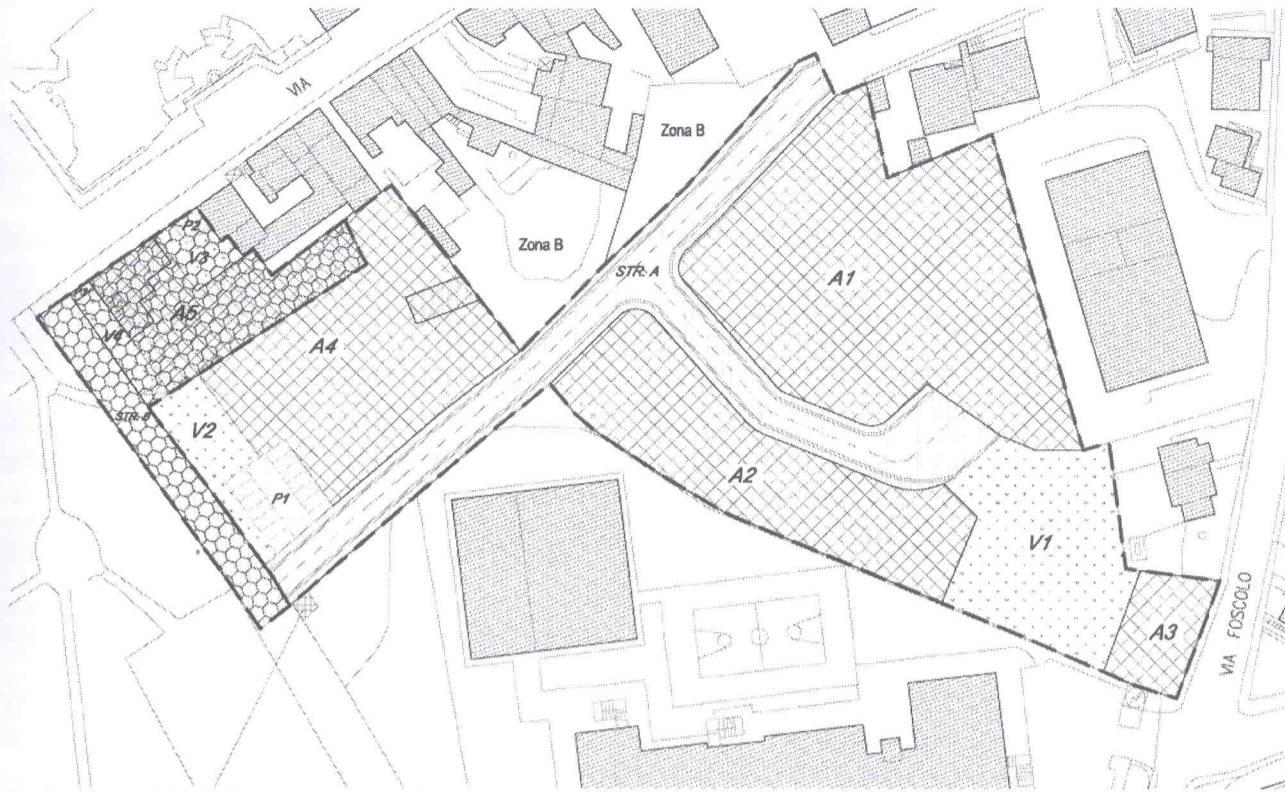
Alla originaria approvazione è intervenuta successivamente una variante non sostanziale.



Planivolumetrico della lottizzazione convenzionata

Le modifiche proposte riguardano la ridefinizione del comparto da lottizzare con la conseguente redistribuzione di parte della volumetria residenziale. Come si evince dal raffronto delle due planimetrie riportate, nella proposta in variante è presente, diversamente dalla precedente, un unico comparto oggetto interamente di piano di lottizzazione, con estensione complessivamente superiore a quella del comparto A.

Infatti, sono state annesse le aree individuate negli elaborati tecnici con pedice v ed una parte del comparto B che, nel piano attuativo precedente, era stato esclusivamente oggetto di studio urbanistico.



Zonizzazione della lottizzazione convenzionata

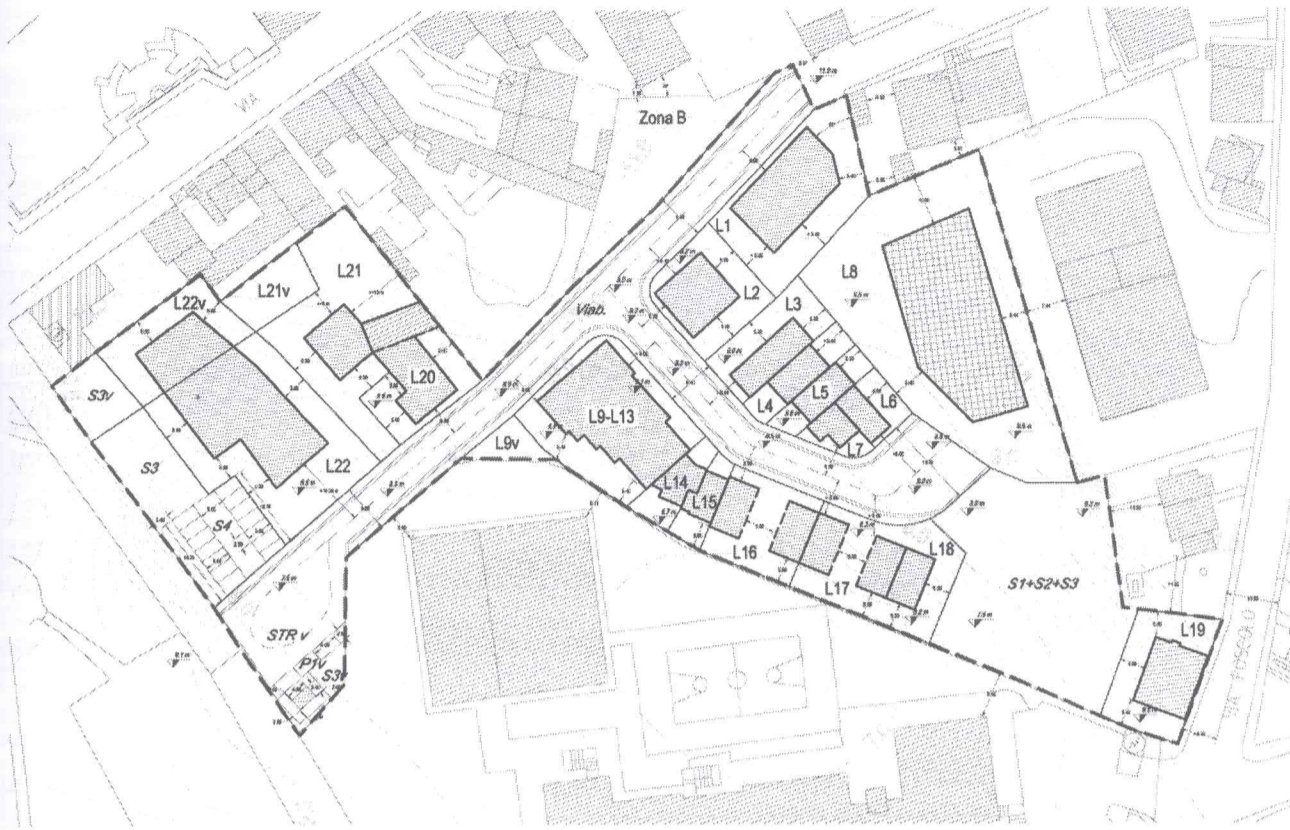


Zonizzazione della lottizzazione in Variante

In particolare:

- o l'area indicata con A2v nella zonizzazione e di seguito individuata con L9v, che era stata ceduta erroneamente al Comune come viabilità, nella proposta attuale è stata accorpata alla proprietà Cadau e dovrà essere quindi ritrasferita in fase di nuova convenzione;

- o la proprietà Passerò è stata ampliata con i lotti L22v, L21v, P1v, S3v e l'area STRv.



Planivolumetrico della lottizzazione in Variante

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI VOLUMETRICI NUOVA PROPOSTA

N° lotto	Superficie reale	Volume edificabile per residenza	Volume edificabile per servizi connessi	Volume edificabile complessivo	Indice F.F. residenza	Indice F.F. servizi connessi	Indice F.F. complessivo
Lotto 1	625,00	2037,00	0,00	2037,00	3,259	0	3,259
Lotto 2	354,00	607,00	0,00	607,00	1,715	0	1,715
Lotto 3	273,00	294,00	0,00	294,00	1,077	0	1,077
Lotto 4	142,00	339,00	0,00	339,00	2,387	0	2,387
Lotto 5	125,00	321,00	0,00	321,00	2,568	0	2,568
Lotto 6	118,00	288,00	0,00	288,00	2,441	0	2,441
Lotto 7	83,00	275,00	0,00	275,00	3,313	0	3,313
Lotto 8	1829,00	0,00	4570,00	4570,00	0,000	2,499	2,499
Lotto 9-13 e L9v	757,00	3082,00	0,00	3082,00	4,071	0	4,071
Lotto 14	126,00	420,00	0,00	420,00	3,333	0	3,333
Lotto 15	102,00	317,00	0,00	317,00	3,108	0	3,108
Lotto 16	340,00	776,00	0,00	776,00	2,282	0	2,282
Lotto 17	330,00	776,00	0,00	776,00	2,352	0	2,352
Lotto 18	235,00	384,00	0,00	384,00	1,634	0	1,634
Lotto 19	383,00	600,00	0,00	600,00	1,567	0	1,567
Lotto 20	294,00	263,00	0,00	263,00	0,895	0	0,895
Lotto 21 e L21v	873,00	725,00	0,00	725,00	0,830	0	0,830
Lotto 22 e L22v	1334,00	2863,58	0,00	2863,58	2,147	0	2,147
Totali	8323,00	14367,58	4570,00	18937,58	1,726	0,549	2,275

Tuttavia, nonostante le modifiche apportate al piano di lottizzazione, le valutazioni progettuali di fondo sono rimaste invariate.

La scelta sulla distribuzione dei lotti edificabili e delle aree da cedere per servizi è stata dettata da molteplici esigenze, con specifico riferimento alla situazione di fatto rilevata perimetralmente all'area oggetto di studio ed alle quote interne.

Il primo criterio adottato in fase di studio del piano è stato quello di ricavare il maggior numero di lotti simili per superfici fondiarie e per caratteristiche geometriche, al fine di poter realizzare degli edifici di identica tipologia e dimensione, per meglio armonizzare gli interventi.

Il secondo criterio, come generalmente richiesto dall'Amministrazione, è stato quello di concentrare le aree da cedere per servizi in zone abbastanza regolari per forma, soprattutto in prossimità delle aree pubbliche presenti, compatibilmente con le caratteristiche generali dell'area, per renderle per quanto possibile funzionali e facilmente accessibili agli abitanti della zona.

Infine si è cercato di soddisfare la necessità di collegare i nuovi sottoservizi a quelli esistenti.

Il comparto ha una superficie complessiva di 13.374 mq, di cui 2.852,77 mq destinati alla viabilità e

66,18 mq destinati a servizi primari (cabina ENEL). Il volume edificato in progetto è di 18.937,58 mc, di cui 14.367,58 mc residenziali e 4.570 per servizi connessi alla residenza.

Le aree in cessione sono articolate come segue:

- o 517,50 mq per istruzione S1;
- o 230,50 mq per spazi di interesse comune S2;
- o 1074,81 mq per aree verdi S3;
- o 309,24 mq per parcheggi S4;
- o 66,18 mq per servizi primari (cabina Enel);
- o 2.852,77 mq per viabilità.

In prossimità dell'area destinata per servizi (S3), adiacente al parco comunale, è stata prevista la realizzazione di un'ampia zona per parcheggi pubblici (S4).

L'individuazione delle aree da destinare ad istruzione (S1), attrezzature di interesse comune (S2) e aree per spazi pubblici (S3) è stata studiata, invece, solo in modo indicativo, senza alcuna delimitazione fisica, in quanto in sede di utilizzo di tali aree possono essere fatte le scelte più idonee alle esigenze della collettività.

Le tipologie edilizie previste per il piano di lottizzazione in oggetto saranno prevalentemente del tipo "binato", "isolate" e "a schiera". In alcuni lotti sono stati previsti anche fabbricati "plurifamiliari".

Per quanto riguarda le volumetrie da destinare ai servizi connessi alla residenza si è creato un unico lotto di dimensioni tali da consentire la realizzazione di un nucleo polifunzionale di tipo commerciale o similare (studi tecnici, negozi, ecc.), tale da consentire una migliore fruibilità di detti spazi da parte della collettività, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale.

Nella rappresentazione della disposizione planovolumetrica in ciascun lotto si è considerata la massima estensione realizzabile per i singoli fabbricati, senza entrare nel merito della presenza o meno di pareti finestrate, pertanto in fase di realizzazione dei singoli progetti edilizi dovranno essere adattate le forme dei fabbricati al fine del rispetto tutte le prescrizioni urbanistiche dettate dal piano, a seconda della disposizione dei fabbricati e della presenza di pareti finestrate.

Sia per le tipologie proposte che per la volumetria massima a disposizione per ogni singolo lotto, l'altezza delle abitazioni non potrà superare i limiti imposti per le zone di espansione residenziale.

La distanza dai confini privati non sarà mai inferiore a 5 m, mentre nel caso di pareti finestrate dovranno essere mantenute distanze mai inferiori ai 10 m.

In relazione alle problematiche emerse in corso di redazione della variante si riportano di seguito alcuni chiarimenti richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale per le vie brevi.

POSSIBILI INTERCONNESSIONI PEDONALI COL PARCO

La lottizzazione in progetto confina appunto col parco comunale, come chiaramente visibile dagli elaborati grafici allegati. Gli interventi originari e le modifiche introdotte prevedono che la viabilità interna consenta il raggiungimento del parco, evitando di frapporre barriere fisiche (quali lotti privati o opere d'arte), tra la lottizzazione e tale area comunale. Viene dunque garantita alla Amministrazione Comunale la possibilità di realizzare un nuovo accesso al parco, mediante semplici lavorazioni che consentano di superare il modesto dislivello presente.

In aggiunta a quanto sopra la configurazione della lottizzazione prevede la realizzazione di uno slargo per l'inversione di marcia proprio in tale ubicazione, oltre alla previsione di alcuni parcheggi, utili eventualmente per i fruitori del parco.

INFRASTRUTTURE VIARIE IN PROSSIMITA' DEL PARCO

Come sopra sintetizzato la lottizzazione prevede una viabilità di avvicinamento al parco, alternativa all'ingresso principale attualmente presente. Detta strada consentirà l'accesso dei residenti alle rispettive abitazioni e non sarà generalmente utilizzata (per ovvie ragioni pratiche) da traffico di attraversamento. Perciò rappresenterà una valida opportunità di accesso al parco, evitando l'intersezione con traffici di maggior consistenza e pericolosità.

Per quanto attiene ai materiali costruttivi la strada avrà sovrastruttura in bitume, con marciapiedi in masselli di calcestruzzo vibro compresso, limitati da cordonata prefabbricata e cunetta alla francese. Come richiesto dall'Ufficio Tutela del Paesaggio, i marciapiedi saranno caratterizzati da alcune alberature, intervallate ai pali della pubblica illuminazione.