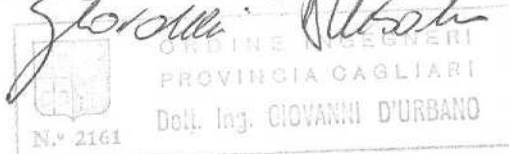


COMUNE DI DECIMOMANNU
Provincia di Cagliari

Progetto: piano di lottizzazione in localita' "Fredi Cinisu".

RELAZIONE TECNICA

Progettista: Dott. Ing. D'URBANO Giovanni



Il comparto interessato dal piano di lottizzazione si trova lungo la via Immacolata angolo strada di lottizzazione Caria-Murenu, indicato nello strumento urbanistico come zona "C", definita come zona di espansione residenziale Art. n. 21 delle norme di attuazione del P.R.G.. Zona distinta in catasto al Fg. 11 mappali 1146-1430-1147-1431-339/a-337/c-1149-1432-1152-1433-339/c-339/d, 337/e per una superficie catastale totale di mq. 3045.

Il presente progetto prevede la realizzazione di 4 lotti edificabili con superficie compresa tra 523 e 573 mq., non ritiene necessaria la realizzazione di strade interne di lottizzazione in quanto la particolare ubicazione del comparto ad angolo tra due strade esistenti consente l'accesso a tutti i lotti in progetto. Per quanto riguarda le aree da cedere a parcheggio queste sono state previste lungo la via Immacolata, mentre per la superficie destinata a verde pubblico, le cessioni sono state previste nelle zone posteriori dei lotti rispetto alla via Immacolata, attigue ad una zona già soggetta ad un piano attuativo privato.

Per quanto riguarda lo studio planivolumetrico nei lotti n. 1-2-3 sono state previste delle sagome di massimo ingombro, compatibilmente con la distanza minima dei fabbricati dai confini fissata in 5 mt., mentre la distanza tra le pareti dei fabbricati è fissata in 10 mt.. Nel lotto n. 4 sono indicate due sagome; la prima rappresenta l'ingombro massimo (senza tenere conto delle piccole reseghie del contorno del fabbricato) di un fabbricato esistente adibito a civile abitazione autorizzato con la L.E. n. 6/49 di proprietà del Sig: BALDUSSU Salvatore; per quanto

riguarda il non tener conto delle reseghie del fabbricato, questo fatto implica la modifica di quantita' piccole (max di 20 cm.) le distanze delle pareti del fabbricato dal confine, in ogni caso l'ingombro del fabbricato e' totalmente contenuto all'interno della sagoma rappresentata e 2,30 mt. e' la distanza minima dal confine, per consentire l'adeguamento delle distanze dal confine dell'edificio a quanto previsto dallo strumento urbanistico e' stata predisposta la realizzazione di un passo carraio coperto, in modo da portare il fabbricato in aderenza su i due lati, in questo modi si ha anche la possibilta' di svincolare la sagoma di un piano in sopraelevazione dalla sagoma del piano terra, naturalmente la parte in sopraelevazione dovra' rispettare il vincolo della distanza minima di 5,00 mt dal confine. La seconda sagoma e' stata prevista nel caso in cui il volume edificabile (risultante dalla superficie fondiaria per l'indice di edificabilita' fondiaria diminuito del volume del fabbricato esistente), non venga utilizzato per una sopraelevazione dello stesso fabbricato esistente, ma per la realizzazione in un nuovo fabbricato ubicato all'interno della sagoma indicata nel progetto.

Di seguito vengono riportati gli standard urbanistici:

Sup. territoriale	3045,00 mq	✓
Indice di edificabilita' territoriale	1,50 mc/mq	✓
Abitanti insediabili	1 Ab/100 mc	✓
Sup. a servizi per abitante	18,00 mq/Ab	✓
cosi' suddivisi:		
Sup. per parcheggi	2,50 mq/Ab	✓

Sup. per verde pubblico e servizi	15,50 mq/Ab ✓
Altezza massima fabbricati	7,50 m
% Vol. per le residenze e serv. delle resid.	90%
% Vol. per servizi pubblici	10%
Vol. tot.	4567,50 mc
Abitanti insediabili	46,00 Ab
Sup. a verde e servizi	<u>15,5x46 = 713,00 mq</u>
Sup. a parcheggi	<u>2,5x46 = 115,00 mq</u>

DATI DI PROGETTO

Sup. territoriale	3045,00 mq
Sup. a verde e servizi	<u>732,82 mq</u>
Sup. a parcheggi	<u>121,29 mq</u>
Sup. viabilita'	===== mq
Sup. fondiaria lotti	<u>2190,89 mq</u>
Vol. <u>residenze e serv. resid.</u>	<u>4110,00 mc</u> 90% di 4567
Vol. servizi pubblici	457,50 mc 10% di 4567
Indice di fabbricabilita' fondiaria	$\frac{4110,00}{2190,89} = \boxed{1,876}$ mc/mq
Vol. fabbr. esistente	<u>263,02 mc.</u>
Vol. residuo edificabile tot. (4110,00-263,02)	<u>3846,98 mc.</u>

ELENCO PROPRIETARI TERRENI

FOGLIO N. 11

MAPP. N.	SUPERFICIE MQ.	PROPRIETARI
1430	203,00	
1431	193,00	
339/a	12,00	
1152	254,00	
1432	51,00	
<u>337/c</u>		BALDUSSU Paolo

MAPP. N.	SUPERFICIE	PROPRIETARI
1146	288,00	
1147	286,00	
1149	154,00	
1433	33,00	
337/c	95,00	BALDUSSU Massimiliano
339/c	733,00	
337/c		
337/e	5,00	PODDA Eugenio
339/d	738,00	
337/c		BALDUSSU Salvatore
TOTALE MQ. 3045,00		

ELENCO PROPRIETARI LOTTI

LOTTO N.	PROPRIETARI
1	BALDUSSU Paolo
2	BALDUSSU Massimiliano
3	PODDA Eugenio
4	BALDUSSU Salvatore

In conclusione si precisa che in conseguenza del fatto che non tutti i proprietari partecipano alla lottizzazione, la suddivisione delle superfici da cedere e' stata predisposta in modo tale che ogni singolo proprietario ceda una quota del proprio terreno, in funzione degli abitanti insediabili, in modo tale da soddisfare gli standard urbanistici di 2,50 mq/Ab di parcheggi e 15,50 mq/Ab di verde e servizi, nel caso dove tale possibilita' non e' attuabile e' stata predisposta una superficie di compensazione tra il lotto n. 1 e n. 2, superficie indicata nella tavola grafica n. 3. La modalita' di cessione di tale superficie e stata indicata nell'art. n. 4 dello schema di

convezione allegato al progetto. Si precisa altresì che per quanto riguarda la realizzazione dei marciapiedi e dei parcheggi, tali opere saranno conformi a quanto disposto dalle vigenti leggi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, tali accorgimenti saranno indicati nei progetti esecutivi di tali opere.

DISTINTA DEI LOTTI

LOTTO N.	SUPERFICIE mq.	VOL. MAX. mc.	If mc./mq.	H. MAX. m.
1	571,39	1071,90	1,876	7,50
2	572,37	1073,80	1,876	7,50
3	522,44	980,10	1,876	7,50
4	524,69	984,20	1,876	7,50
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA MQ.		2190,89		
TOTALE VOLUME FONDIARIO			MC. 4110,00	

