

COMUNE DI DECIMOMANNU
ARRIVATA IL

22 LUG. 2004

Prot. N. 8106

PROGETTO
VARIANTE
AL PLANIVOLUMETRICO DELLA LOTTIZZAZIONE " IS LADAMINIS "

Proprietà : Pittau Eraldo – Ligas Antonio

Relazione Tecnica

IL TECNICO _____

IL COMMITTENTE _____

Cyrus
Eraldo Pittau
Roberto Ligas

PREMESSA

La presente variante riguarda la lottizzazione artigianale Is Ladaminis , convenzionata con il Comune di Decimomannu con atto in data 02/11/79 rep. n° 8 ed atto integrativo in data 13/09/94 rep. 308, di proprietà originaria dei signori Pittau Eraldo e Ligas Antonio.

La cessione delle aree pubbliche al momento della Convenzione è avvenuta in base ad un frazionamento eseguito coi vecchi metodi e pertanto con tolleranze catastali tra superficie reale e nominale che potevano arrivare sino al 5% della superficie dichiarata.

I frazionamenti successivi per ricavare singoli lotti, eseguiti coi nuovi metodi topografici, hanno evidenziato superfici reali diverse e soprattutto l'esistenza di un tratto di area di lottizzazione ricadente nel sedime stradale della strada vicinale di confine tra Decimomannu ed Assemini.

La proposta in esame, redatta in base alle superfici catastali attuali sia fondiari sia territoriali, per la maggior parte reali ed alcune ancora nominali, mette in evidenza e regolarizza le differenze sino ad oggi riscontrate.

I dati di zonizzazione e planivolumetrici previsti nel piano attuativo originario approvato sono:

DATI DI ZONIZZAZIONE APPROVATI

Superficie territoriale :	mq 25.214		
		parcheggi (3,6%)	mq 908
Area per servizi pubblici 10%	mq 2.522	I	
		servizi e verde (6,4%)	mq 1.614
Viabilità 7,48%	mq 1.886		
Totale Cessioni 17,48%	mq 4.408		
Superficie fondiaria = 25.214 – 4.408 =	mq 20.806		

DATI PLANIVOLUMETRICI

Volume max ammissibile = 25.214 * 3 = mc 75.642

Indice fondiario = 75.642/20.806 = 3,63 mc/mq

TABELLA LOTTI

Lotto N°	Superficie(mq)	Volume (mc)
1	2.329	8.455
2	2.562	9.300
3	2.640	9.583
4	2.460	8,930
5	3.025	10.980
6	2.870	10.418
7	2.442	8.864
8	2.478	8.995
TOTALI	20.806	75.525

La sommatoria delle superfici catastali attuali scorporando le differenze, individuate, come già riportato in precedenza, in una striscia di terreno inglobata tanti anni fa nell'allargamento spontaneo della strada vicinale a confine tra il territorio di Decimomannu e quello di Assemini, porta ai risultati seguenti:

- superficie fondiaria totale dei lotti da 1 a 8 = mq 20.202
- superficie a viabilità interna di piano (invariata) = mq 1.886
- superficie a verde e servizi pubblici (invariata) = mq 1.614
- superficie a parcheggi pubblici (invariata) = mq 908
- totale cessioni (invariato) = mq 4.408
- superficie a viabilità esterna = circa mq 708 catastali e mq 559 reali
- superficie per cabina elettrica = mq 45

La strada vicinale tra il territorio di Assemini e quello di Decimomannu dalla larghezza originaria catastale di circa 2,50 m , ha oggi in quel punto una larghezza effettiva di ca. 7,50 m; è pertanto ragionevolmente ipotizzabile che vi sia stato nel tempo un allargamento di ca. 2,50 m per lato, il che comporta la lottizzazione in esame, che su detta strada si affaccia per circa 220 m, abbia ceduto a sedime stradale una superficie reale di ca. 559 mq.

Tenuto conto di quanto sopra la superficie territoriale della lottizzazione in esame non varia; varia invece la superficie fondiaria che è inferiore a quella approvata di circa 604 mq a favore della viabilità esterna e della cabina elettrica.

I lotti che hanno subito sostanziali modifiche da questa cessione a viabilità esterna sono i n° 2 – 3 – 4 – 5 prospicienti la strada vicinale ed ancora oggi di proprietà dei signori Ligas Antonio e Pittau Eraldo , titolari della lottizzazione originaria e responsabili di eventuali difformità, e che pertanto sottoscrivono la presente richiesta di Variante.

Per gli altri lotti le differenze rientrano ampiamente nelle tolleranze catastali del 5%.

Pertanto i dati di zonizzazione e planovolumetrici variano come appresso:

DATI DI ZONIZZAZIONE IN VARIANTE

Superficie territoriale :	mq 25.214		
		parcheggi (3,6%)	mq 908
Area per servizi pubblici 10%	mq 2.522	I	
		servizi e verde (6,4%)	mq 1.614
Viabilità interna 7,48%	mq 1.886		
Viabilità esterna+cabina elettr.2,40%	mq 604		
Totale Cessioni 19,88%	mq 5.012		
Superficie fondiaria = 25.214 – 5.012 = mq 20.202			

DATI PLANIVOLUMETRICI

Volume max ammissibile = 25.214 * 3 = mc 75.642

Indice fondiario = 75.642/20.202 = 3,744 mc/mq

TABELLA LOTTI

Lotto N°	Superficie(mq)	Volume (mc)
1	2.329	8.720
2	2.456	9.196
3	2.834	10.610
4	2.121	7.942
5	2.822	10.566
6	2.748	10.290
7	2.389	8.946
8	2.503	9.372
TOTALI	20.202	75.642

Il Tecnico