

COMUNE DI UTA

PROVINCIA DI CAGLIARI

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

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "SERRA E PIU'"

COMPARTO "A"
Variante

RELAZIONE TECNICA

IL TECNICO

RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto di lottizzazione residenziale interessa un'area prospiciente la Via Carrubbeddas e la Via Degli Oleandri, distinta al Fg 5 mapp.li 866/p, 2771/p (Comp.A), già convenzionata e con le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione.

L'area è classificabile nel vigente P.U.C. zona di espansione residenziale "C1" ed è caratterizzata dai seguenti standards urbanistici:

- Superficie minima lottizzabile: mq 10000 con p. di L. esteso all'ambito perimetrato nel P.U.C.;
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,5 MC/MQ;
- Dotazione minima di servizi per abitante insediabile MQ 18,00 che determina una cessione del 27% della superficie territoriale;

L'intervento in progetto si estende per una superficie di mq 6.022 (Comp.A), e consiste nella ripermetrazione dell'area da cedere per cabina enel.

Tale intervento si rende necessario in quanto la società ENEL ha richiesto una perimetrazione in cui posare la cabina di dimensioni maggiori rispetto al progetto approvato (6.00 * 8.00), mentre in progetto approvato tale area era di dimensioni pari a m 6.00 * 6.00.

La superficie in più da cedere all'eneI è stata scorporata dal lotto urbanistico n° 5, senza modificare altri lotti della stessa lottizzazione.

La modifica proposta ridurrà la superficie del lotto n° 5 di mq 12, con un piccolo aumento dell'indice fondiario che da 2.86 mc/mq , passa a 2.97 mc/mq, senza però modificare la volumetria dello stesso lotto che rimarrà invariata.

La soluzione urbanistica rispetta tutte le indicazioni del P.U.C. relativamente alla viabilità di piano e si collega con la viabilità esistente.

Le aree da cedere per servizi, la viabilità e tutti gli altri standads restano invariati come si evince dalle tabelle allegate.

Il planovolumetrico da una indicazione della tipologia dei volumi, ma le dimensioni del corpo di fabbrica potranno variare nello studio esecutivo all'interno del perimetro in scrittore nel rispetto comunque delle norme del P.U.C.. Nel planovolumetrico sono previste costruzioni isolate e abbinata (a schiera).

I tipi edilizi danno un'indicazione delle possibili soluzioni adottabili nello studio esecutivo relativo ad ogni corpo di fabbrica, ma potranno variare sempre nel rispetto della tipologia edilizia e delle norme del vigente P.U.C..

I principali standards urbanistici sono:

STANDARDS UBANISTICI

APPROVATO

COMPARTO A						
Proprietari	fg	mapp.le	sup catast	sup ZONA C	sup ZONA H3	sup ZONA B2
SERRA FAUSTO-SERRA SERGIO	5	866/p	829	667	0	0
SERRA FAUSTO-SERRA SERGIO - PILI CLELIA-PILI ELISABETTA	5	2771/p	6439	5355	1003	81
totale			7268	6022	1003	81
% cessioni		27%				
Sup. Territ		6.022,00	mq			
Parceggi 3,75% x S t						
Sup. Servizi St x 0,27		1.627,00	mq			
Sup. Cabina		36,00	mq	226,00 mq		
Sup. viab. Lott		1.360,00	mq			
Sup. Viab. Via Is Carrubbeddas		10,00	mq			
Sup. Viab. Via Degli Oleandri		149,00	mq			
Sup. Fondiaria		2.840,00	mq			
		6.022,00	mq			
Sup territoriale		6.022,00	mq			
Volume territoriale St x 1,5		9.033,00	mc			
Volume Servizi Vt x 0,1		903,30	mc			
Volume Fondiario Vt x 0,9		8.129,70	mc			
Volume Resid Vf x 0,7/0,9		6.323,10	mc			
Volume Serv. Conn Vf x 0,2/0,9		1.806,60	mc			
If Vf/Sf 8.129,70 : 2.840,00		2,86	mc/mq			

STANDARDS UBANISTICI

IN VARIANTE

COMPARTO A						
Proprietari	fg	mapp.le	sup catast	sup ZONA C	sup ZONA H3	sup ZONA B2
SERRA FAUSTO-SERRA SERGIO	5	866/p	829	667	0	0
SERRA FAUSTO-SERRA SERGIO - PILI CLELIA-PILI ELISABETTA	5	2771/p	6439	5355	1003	81
totale			7268	6022	1003	81
% cessioni		27%				
Sup. Territ		6.022,00	mq			
Sup. Servizi St x 0,27		1.627,00	mq	Parcheggi 3,75% x S t		
Sup. Cabina		48,00	mq	226,00 mq		
Sup. viab. Lott		1.360,00	mq			
Sup. Viab. Via Is Carrubbeddas		10,00	mq			
Sup. Viab. Via Degli Oleandri		149,00	mq			
Sup. Fondiaria		2.828,00	mq			
		6.022,00	mq			
Sup territoriale		6.022,00	mq			
Volume territoriale St x 1,5		9.033,00	mc			
Volume Servizi Vt x 0,1		903,30	mc			
Volume Fondiario Vt x 0,9		8.129,70	mc			
Volume Resid Vf x 0,7/0,9		6.323,10	mc			
Volume Serv. Conn Vf x 0,2/09		1.806,60	mc			
If Vf/Sf (escluso lotto 5)		2,86	mc/mq			
If Vf/Sf (solo lotto 5)		2,97	mc/mq			

TABELLA LOTTI E VOLUMI

COMPARTO A

APPROVATO

Lotto	Superficie MQ	Vol. Max Resid MC	Vol. Att. Conn. MC	Vol. Totale MC	Indice MC/MQ	Altezza max MT
1	571,00	1.271,30	363,23	1.634,53	2,86	9,50
2	445,00	990,77	283,08	1.273,84	2,86	9,50
3	349,00	777,03	222,01	999,04	2,86	9,50
4	266,00	592,23	169,21	761,44	2,86	9,50
5	310,00	690,20	197,20	887,40	2,86	9,50
6	325,00	723,59	206,74	930,34	2,86	9,50
7	253,00	563,29	160,94	724,23	2,86	9,50
8	321,00	714,69	204,20	918,89	2,86	9,50

tot 2.840,00 6.323,10 1.806,60 8.129,70

TABELLA LOTTI E VOLUMI

COMPARTO A

IN VARIANTE

Lotto	Superficie MQ	Vol. Max Resid MC	Vol. Att. Conn. MC	Vol. Totale MC	Indice MC/MQ	Altezza max MT
1	571,00	1.271,30	363,23	1.634,53	2,86	9,50
2	445,00	990,77	283,08	1.273,84	2,86	9,50
3	349,00	777,03	222,01	999,04	2,86	9,50
4	266,00	592,23	169,21	761,44	2,86	9,50
5	298,00	690,20	197,20	887,40	2,97	9,50
6	325,00	723,59	206,74	930,34	2,86	9,50
7	253,00	563,29	160,94	724,23	2,86	9,50
8	321,00	714,69	204,20	918,89	2,86	9,50

tot 2.828,00 6.323,10 1.806,60 8.129,70

La volumetria max sarà resterà ripartita nel seguente modo:

- 10% del Vol. Territoriale per servizi pubblici;
- 90% del Vol. Territoriale per residenza (70%) e servizi connessi (20%).

Al fine di assicurare la dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici e verde attrezzato prevista dal P.U.C., nella misura di 18 mq/abitante, è stata fatta la seguente verifica:

A) aree riservate per servizi computabili per dotazione minima abitante:

- mq 1.627 (Comparto A)
- mq 1.910 (Comparto B)
- mq 289 (Comparto C)
- mq 4.107,24 (Comparto D)

B) Calcolo abitanti insediabili

- Vol. Territoriale/100 = $9.033,00/100 = 90,33$ abitanti (Comparto A)
- Vol. Territoriale/100 = $10.611,00/100 = 106,11$ abitanti (Comparto B)
- Vol. Territoriale/100 = $1.606,50/100 = 16,07$ abitanti (Comparto C)
- Vol. Territoriale/100 = $22.8180/100 = 228,18$ abitanti (Comparto D)

Prevedendo una dotazione di 18 mq/abitante, si ha:

- $90,33 \times 18 = MQ 1.626$ (Superfici servizi prevista Comparto "A")
- $106,11 \times 18 = MQ 1.910$ (Superfici servizi prevista Comparto "B")
- $16,07 \times 18 = MQ 289$ (Superfici servizi prevista Comparto "C")
- $228,18 \times 18 = MQ 4.107,24$ (Superfici servizi prevista Comparto "D")
-

Le zone da destinare a servizi pubblici attrezzati sono previste collegate alla strada di lottizzazione, alla strada di piano e dove possibile adiacente alla zona servizi di altri comparti.

Le opere di urbanizzazione primaria previste sono:

- La rete idrica (dimensionata per soddisfare i requisiti del futuro insediamento);
- La rete fognaria per acque bianche che avrà la sezione idonea a smaltire le acque piovane dell'area interessata;
- La rete fognaria per acque nere che avrà la sezione idonea a smaltire le acque provenienti dagli scarichi domestici dell'area interessata;
- La rete telefonica;
- La rete di illuminazione pubblica;
- La rete di elettrificazione primaria;
- La viabilità con carreggiata larga mt 10.00 e un marciapiede per lato di larghezza mt 1.50.

Il tutto come meglio risulta dai particolari costruttivi allegati al progetto approvato.

Tutte le opere di urbanizzazione non subiranno alcuna modifica

IL TECNICO