

Il Presidente del  
C.C.

M. MA DEGA  
p.c. n. 35 del  
22-5-96

**COMUNE DI CAPOTERRA**  
(Provincia di Cagliari)

AUTENTICAZIONE DI COPIA  
(Art. 14 L. 4-1-1968, n. 15)

Il sottoscritto FUSCEDDU CLAUDIO  
Delegato, attesta che la presente copia,  
composta da fogli n. \_\_\_\_\_, è conforme  
all'originale.  
Capoterra, il 12-06-97

IL TECNICO COMUNALE  
(Comm. C. Fusceddu)

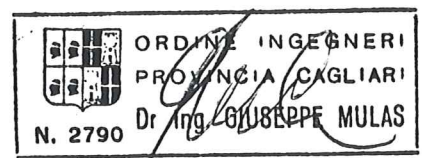


*[Handwritten signature]*  
Il Presidente Delegato

*[Handwritten signature]*

<b>COMUNE DI CAPOTERRA</b> PROVINCIA DI CAGLIARI	
LOCALITA': <b>SA MATTA S'OLLASTU</b>	
OGGETTO: <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE BAIRE MARCO E PIU'</b>	
COMMITTENTI: <b>BAIRE MARCO, BAIRE RITA, EDIL BASE</b>	
ELABORATI: <b>RELAZIONE TECNICA</b>	TAVOLA N. <b>1</b>
STUDIO ING. MULAS GIUSEPPE VIA SAN BARTOLOMEO CAGLIARI	PROGETTISTA: <b>ING. MULAS GIUSEPPE</b>

*[Handwritten signatures]*  
Baire Rita



IL SEGRETARIO  
(D.ssa Adriana Zuddas)

10

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BAIRE MARCO E PIU'"

## RELAZIONE TECNICA

### UBICAZIONE E STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto del piano di lottizzazione si trova a SUD-EST del centro edificato di Capoterra lungo la strada consortile per la Zona Industriale di Macchiareddu ovvero il prolungamento di via Trento; la località è comunemente denominata "SA MATTA S'OLLASTU". La destinazione urbanistica secondo il Piano di Fabbricazione vigente è zona "C1" di espansione residenziale.

I proprietari delle aree in oggetto sono:

BAIRE Marco in qualità anche di procuratore dei fratelli: BAIRE Peppino, BAIRE M.Bruna, BAIRE Elvira, BAIRE Doloretta, BAIRE Giovanni, BAIRE M.Laura, BAIRE Anna Elisa, BAIRE Paola e BAIRE Adalgisa;

BAIRE Rita;

Società EDIL BASE S.n.c..

I terreni da lottizzare sono distinti in Catasto Terreni al Fg 12 mapp. 15/a parte 15/b, 15/c parte, 11/a, 11/c, 11/e, di estensione complessiva di mq 25990 reali.

Le aree in oggetto che presentano un andamento altimetrico con un leggero declivio da OVEST a EST, sono totalmente inedificate e scarse di vegetazione se si escludono alcune siepi di Fico d'India.

La presente lottizzazione che è stata studiata in funzione di un futuro sviluppo dell'intero comparto, prevede provvisoriamente una sola possibilità di allaccio sia per le urbanizzazioni che per la viabilità; dette avverranno dalla via Trento che è già provvista delle urbanizzazioni necessarie.

La superficie territoriale risulta quindi di mq 25990 maggiore del minimo previsto dal Piano di Fabbricazione vigente che è di mq 10000.



1

## DESCRIZIONE INTERVENTO

16

L'intervento prevede la realizzazione di n. 14 lotti privati destinati a residenza e a servizi privati. Le dimensioni di questi variano da un minimo di mq 805 ad un massimo di mq 3041.

Per i servizi pubblici sono state destinate quattro distinte aree; una (S1+S2) di mq 4456.20 destinata a istruzione - parco giochi e sport, una (S2+S3) di mq 1528 destinata a parco giochi sport - interesse comune, ed altre due (S3) di complessivi mq 256.35 destinate a interesse comune. La prima di mq 4456.20 è stata collocata in maniera tale da essere adiacente alle altre aree destinate a servizi nelle future lottizzazioni confinanti. Questo per consentire, eventualmente, un intervento unitario da parte dell'Amministrazione Comunale (vedasi studio generale del comparto redatto dallo scrivente e presentato per acquisizione parere dai signori BAIRE in data 19/10/95 prot. 17380).

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici (S4), essi sono stati distribuiti su tutta la lottizzazione per una superficie complessiva di mq 1042.55.

La viabilità è stata studiata per consentire un'organica integrazione tra l'insediamento previsto, le lottizzazioni confinanti ed il centro abitato. In funzione di ciò è stata prevista una strada (strada 1) con accesso diretto dalla via Trento di larghezza 10 mt totali, perpendicolarmente ad essa in direzione EST è stata prevista un'altra strada (strada 2) di larghezza di 8 mt totali che termina con uno slargo per i parcheggi e per manovra.

## TIPOLOGIE

Le diverse dimensioni dei lotti permettono di utilizzare varie tipologie.

Infatti nei lotti di dimensioni maggiori in particolare nel lotto n 3 si prevede la realizzazione di unità abitative a schiera.

Invece in tutti gli altri lotti, con la sola esclusione del n.1, si prevede la possibilità di realizzare unità abitative unifamiliari o plurifamiliari.

La progettazione degli edifici nei lotti a destinazione plurifamiliare o a schiera dovrà essere presentata in maniera unitaria interessando l'intero lotto.

Il lotto n. 1 è stato destinato esclusivamente a servizi connessi alla residenza.

Per quanto riguarda il distacchi è previsto un minimo ml 5.00 dai confini e mt 10.00 tra edifici.

L'altezza massima di mt 13.50 consentirebbe la realizzazione di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato da destinare a parcheggio, cantine o locali non residenziali.

L'indice di copertura massimo è di 0.3 mq/mq, mentre l'indice fondiario massimo è di 1.805453177 mc/mq.



## STANDARD URBANISTICI

Per il dimensionamento del piano di lottizzazione sono state utilizzate le norme più restrittive nel regolamento edilizio del vigente Piano di Fabbricazione e nella normativa regionale ( decreto n. 2266/u ' 83 "FLORIS").

L'area è compresa nella zona C1 e si prevede la seguente ripartizione delle superfici, dei volumi e degli standard urbanistici:

### RIPARTIZIONE SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI

ZONA C1		
INDICE TERRITORIALE = 1.2 mc/mq		
INDICE FONDIARIO = 2.2 mc/mq		
INDICE DI COPERTURA = 0.3 mq/mq		
SUPERFICIE TERRITORIALE = 25990 mq		
<b>VOLUMI</b>	Volumetria max Edificabile	$25990 \times 1.2 = 31188$ mc
	Volumetria Servizi Pubblici	$31188 \times 0.10 = 3118.8$ mc
	Volume residenza e servizi connessi	$31188 \times 0.90 = 28069.20$ mc
	Indice Fondiario medio	$28069.20/15546.90=1.805453177$ mc/mq
<b>SUPERFICI</b>	Superficie Fondiaria	= 15546.90 mq
	Superficie Servizi	= 7283.10 mq
	Superficie Viabilità	= 3160.00 mq
	Superficie Totale	= 25990.00 mq

Il volume di 28069.20 nei 14 lotti privati dovrà essere destinato per mc 22455.3 (70% del totale) alle residenze e per mc 5613.11 (20% del totale) a servizi strettamente connessi con la funzione residenziale, che possono essere separati o compresi negli edifici residenziali, ossia:

- Negozi di prima necessità;
- Studi professionali;
- Bar e tavole calde;

AS

Il lotto n. 1 è destinato esclusivamente a servizi connessi con le residenze, gli ulteriori volumi per i servizi connessi sono distribuiti negli altri lotti come specificato nella tabella.

Nel lotto n. 16 destinato a Servizi Pubblici, di superficie di mq 4456.20, potrà essere realizzata una volumetria di mc 3118.8 pari complessivamente al 10% del totale.

I servizi pubblici saranno così ripartiti:

### RIPARTIZIONE SERVIZI

	DECRETO N. 2266/U '83		PROGRAMMA PROGETTO DI FABBRICAZIONE		
	MQ/ab su 312 ab		% SU 25990 mq		
ISTRUZIONE	4.5 %	1404 mq	7 %	1819.30 mq	1820.00 mq
INTERESSE COMUNE	2.0 %	624 mq	3 %	779.70 mq	781.95 mq
PARCO GIOCHI- SPORT	9.0 %	2808 mq	14 %	3638.60 mq	3638.60 mq
PARCHEGGI	2.5 %	780 mq	4 %	1039.60 mq	1042.55 mq
<b>TOTALE</b>	<b>18%</b>	<b>5616 mq</b>	<b>28%</b>	<b>7277.20 mq</b>	<b>7283.10 mq</b>

f

## TABELLA SUPERFICI E VOLUMI



LOTTE PRIVATI					
		A	B	A + B	
Lotto	sup. lotto	vol. residenz.	vol. serv. privati	vol. edificabile	sup. coperta
n.	mq	mc	mc	mc	mq
1	1350.00	-----	2149.53	2149.53	405.00
2	3041.00	5778.21	-----	5778.21	912.30
3	1561.90	2819.93	-----	2819.93	468.57
4	805.00	1162.71	290.32	1453.03	241.50
5	816.00	1178.59	294.65	1473.24	244.80
6	886.00	1279.70	319.93	1599.63	265.80
7	920.00	1328.81	332.20	1661.01	276.00
8	920.00	1328.81	332.20	1661.01	276.00
9	900.00	1299.92	324.98	1624.90	270.00
10	920.00	1328.81	332.20	1661.01	276.00
11	920.00	1328.81	332.20	1661.01	276.00
12	886.00	1279.70	319.93	1599.63	265.80
13	816.00	1178.59	294.65	1473.24	244.80
14	805.00	1162.71	290.32	1453.03	241.50
TOT	15546.90	22455.3	5613.11	28068.41	4664.07

IF = 1.805453177 (INDICE FONDIARIO)

IC = 0.30% mq/mq (INDICE COPERTURA)




## LOTTE PUBBLICI

Lotto	destinazione	Sup. mq	Volume
15	S4	290	0.00
16	S1 + S2	4456.20	3118.80
17	S3	101.35	0.00
18	S2 + S3	1528.00	0.00
19	S4	132.00	0.00
20	S3	155.00	0.00
21	S4	620.55	0.00
	STRADE	3160.00	
TOT.		10443.10	3188.80

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

### -Rete stradale

Si prevedono due tipi di sezione stradale una (Strada 1) di larghezza di mt 10.00 con carreggiata di mt 7.00 e marciapiedi di mt 1.50, ed un'altra (Strada 2) di mt 8.00 con carreggiata di mt 6.00 e marciapiedi di mt 1.00.

Detta sarà realizzata con una massciata in tout venant dello spessore di cm 30 con sovrastante conglomerato bituminoso (binder) di cm 7 e tappeto di usura si cm 3.

I marciapiedi saranno delimitati da un cordolo prefabbricato in calcestruzzo e realizzati con pavimentazione in piastrelle di cemento 20 x 20 su sottostante sottofondo in calcestruzzo o formelle autobloccanti su letto di sabbia.

I parcheggi saranno realizzati con la medesima struttura delle strade.





**-Rete acque nere**

Lo smaltimento delle acque nere verrà effettuata mediante allacciamento alla rete comunale passante nella via Trento per quanto riguarda la strada n. 1, mediante l'allaccio alle rete delle future lottizzazioni per quanto riguarda la strada n. 2 e in mancanza di ciò avverrà mediante impianto di sollevamento.

La rete fognaria, dimensionata per un consumo medio giornaliero di acqua pari a 300 litri, sarà realizzata con condotte in Gres o Ghisa di diametro di mm 250

**-Rete acque bianche**

Le acque bianche provenienti dalla Strada n. 1 verranno convogliate verso il cunetta di via Trento e verso il canale coperto di Mangioi per la Strada n. 2, collegandosi con la rete delle acque bianche prevista nelle lottizzazioni future.

Si prevede di usare tubi in cemento pressato di diametro mm 300 e 400 per la raccolta delle acque bianche provenienti dalle strade e dalle abitazioni.

**-Rete idrica**

L'approvvigionamento idrico sarà effettuato con una condotta in polietilene ad alta densità per usi potabili con diametri di mm 100 direttamente dalla via Trento.

**-Rete elettrica**

La rete di alimentazione elettrica sarà realizzata direttamente dell' Enel


**-Rete Telefonica**

La rete telefonica sarà realizzata secondo le indicazioni dei tecnici della Telecom

**-Illuminazione pubblica**

E' prevista la posa in opera di n. 18 punti luce. Questi saranno realizzati con pali tronco conici di mt 8.00 di altezza, del tipo testa-palo con armature per lampade a vapori di mercurio, e saranno comandati da un quadro generale.

Si prevede la suddivisione in due circuiti indipendenti per la parzializzazione notturna del carico (tutta - notte mezza - notte).







## NORME INTEGRATIVE

Oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme vigenti si precisa quanto segue:

- le coperture dovranno essere realizzate a tetto con l'uso di tegole curve e pendenza massima del 35%.
- i prospetti dovranno essere finiti in tutte le loro parti con intonaco civile tinteggiato con colori tratti dalla gamma di quelli terrosi, o con mattoni faccia a vista o con rivestimento in pietra naturale.
- è vietato l'uso di infissi color argento o bronzo e l'utilizzo di ferro zincato non verniciato.
- la parte piena della recinzione non deve essere superiore a mt 1.00.
- tutti gli spazi esterni, inedificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati a giardino.

Capoterra, li 15 Dicembre 1995

