

# COMUNE DI CAPOTERRA

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE In zona C1 localita' 'Mitza Caria'

COMUNE DI CAPOTERRA

(Provincia di Cagliari)

UFFICIO TECNICO

Prat. N. 151 - AUT. N. 170 / 26 NOV. 2003

VISTO: per l'approvazione in conformità al parere  
Della Commissione Edilizia espressa nelle  
Riunione del 05 GIU. 2000

Il Funzionario Responsabile

EDILIZIA



### RELAZIONE

Copia conforme all'Originale

Capoterra, 25 NOV. 2003

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

TAV. A1



SCALA

DATA

AGGIORNAMENTI

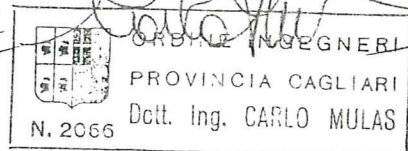
GIUGNO 1999

I PROPRIETARI

*Alletto*  
Marinella Manes  
Mario Coyle Manes  
Gabriele Manes  
Mirella Manes  
Pelle Anna  
Pelle A. Casarulo  
Pelle Maria  
Pelle D. Carletto e.g.  
D. Carletto Francesco  
D. Carletto Elio  
V. Carletto D. Carletto  
M. Carletto P. Carletto  
Carletto Rita

IL PROGETTISTA

ING. CARLO MULAS



## RELAZIONE

### *LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE*

A seguito dell'annullamento del Piano Regolatore Generale da parte del T.A.R. Sardegna, il territorio comunale di Capoterra è pianificato dal precedente Programma di Fabbricazione. Questo, nella sua prima stesura, risale agli anni '60.

Dopo circa un decennio venne apportata una variante che fu adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 20/04/1970 col n° 22 ed approvata dalla Giunta Regionale col D.P.G.R. n° 156 del 16/11/1971.

Per l'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione, questa variante modificò le seguenti disposizioni:

- ) la classificò come zona omogenea C1;
- ) ridusse l'intervento lottizzatorio minimo da 20.000 a 10.000 mq;
- ) ridusse il lotto minimo da 400 a 350 mq;

### *L'AREA DI INTERVENTO*

L'area oggetto dell'intervento, della superficie di mq 14.418, è situata all'ingresso del centro urbano di Capoterra, ha una giacitura pianeggiante ed una forma approssimativamente trapezoidale, con la base minore sfrangiata irregolarmente.

È delimitata su due lati da una viabilità esistente e, su tali lati, sono presenti le principali infrastrutture tecnologiche.

Le proprietà sono distribuite perpendicolarmente alla base maggiore del trapezio e sono in gran parte recintate.

Su uno dei lotti esiste da tempo un'ampia tettoia, con un box prefabbricato ad uso ufficio, in cui viene svolta la lavorazione di marmi e di altri materiali lapidei; tale attività è destinata al trasferimento non appena i proprietari intenderanno edificarvi le volumetrie residenziali previste nel presente piano.

La proprietà più grande, della Famiglia Manca, è attraversata da un acquedotto (mappale 2084 di mq 495) per il quale, alcuni anni addietro furono avviate le procedure di esproprio, alle quali però non corrisposero mai le indennità relative. Su tale area è stata prevista una porzione di viabilità, sia perché essa è già di proprietà pubblica, sia per facilitare gli eventuali interventi di manutenzione alla condotta e sia per regolarizzarne la superficie.

### *L'IMPOSTAZIONE DEL PIANO*

Date le prerogative del sito e considerata l'adiacenza di un'altra recente lottizzazione (quella di Congiu e più, lungo la via Cagliari) con la quale si è cercato di armonizzare gli interventi, si è pensato di individuare due aree da destinare a verde pubblico in coincidenza dei due incroci stradali esistenti e ciò per contrapporli a quelli dell'altra lottizzazione e dare nel contempo l'opportunità al Comune di gestire meglio questi incroci anche per il futuro, modificando e ampliando gli svincoli oppure realizzando delle piazze.

Altre aree destinate a verde e servizi pubblici occupano una posizione più centrale alla lottizzazione e ne costituiscono il vero nucleo attorno al quale si distribuiscono i lotti fondiari.

La viabilità è limitata a due tratti di strada: una di attraversamento che ricalca e amplia il tracciato dell'acquedotto, l'altra di penetrazione terminante a "cul de sac" con una piazzola di inversione di marcia.

### **I DATI URBANISTICI**

Della volumetria complessiva è disponibile per gli usi privati solo il 90% e cioè mc 15.571.

Il presente Piano prevede infatti di edificare, fra tutti i lotti, non più di mc 15.571, secondo lo schema riportato nella tavola del planovolumetrico e della zonizzazione.

Dato che la legislazione vigente stabilisce la distribuzione dei volumi privati in 70 e 20 mc/ab, rispettivamente per residenze e volumi annessi, dandosi che tali percentuali sono intese come 70 valore massimo e 20 valore minimo, si lascia la possibilità ai singoli proprietari dei lotti, nella successiva fase di richiesta di concessione edilizia, di articolare questi valori in base alle loro effettive esigenze future.

Pertanto dovranno essere presenti in misura maggiore o uguale a mc 3.460 complessivamente tra tutti i lotti i volumi per le attività connesse alla residenza e cioè da destinare a: negozi, studi professionali, bar, tavole calde, cantine, garages, vani scale condominiali ecc. (secondo quanto previsto dalla Circolare Ass. EE.LL. n°2-A del 20/3/1978 punto "d" e dal D.A. 2266/U del 20/12/1983 art. 4).

La restante volumetria, fino al concorso di mc 15.571, dovrà essere ad uso residenziale.

	<b>Valori limite di P.d.F.</b>	<b>Valori di progetto</b>
Superficie territoriale		14.418 mq
Indice territoriale	1,2 mc/mq	1,2 mc/mq
Superficie fondiaria		8.837 mq
Indice fondiario	2,2 mc/mq	1.76 mc/mq
Volume totale	17.301 mc	17.301 mc
Volumi per servizi pubblici	1.730 mc	1.730 mc
Volumi privati	15.571 mc	15.571 mc
Aree per servizi, verde e parcheggi	4.037 mq	4.042 mq
Superfici viarie		1.539 mq

Gli standards previsti nel P.d.F. ammontano complessivamente a 0,28 mq/mq, ovvero nel nostro caso devono coprire la quantità minima di mq 4.037.

Il dato viene verificato con i mq 4.042 previsti nel piano.

### **LE URBANIZZAZIONI**

Come accennato in precedenza le infrastrutture di rete sono già presenti al contorno dell'area in esame, pertanto gli allacciamenti saranno immediatamente disponibili.

La distribuzione degli impianti avverrà lungo i tracciati viari e sarà articolata secondo le indicazioni schematiche delle tavole progettuali allegate. Si vedano in proposito le tavole 5 e 6.

Le previste sistemazioni a verde saranno fatte utilizzando essenze locali, che potranno essere fornite gratuitamente dal corpo forestale.

La loro densità sarà di circa un albero ogni 70 mq di superficie ed un arbusto ogni 20 mq.

Verranno montate delle panchine in ferro verniciato e sarà realizzato un marciapiede con cordona in cls e cunetta alla francese lungo tutta la strada perimetrale.

## **PREVISIONI DI SPESA**

Tenuto conto che un preciso calcolo delle spese potrà essere fatto solo a seguito di appropriati progetti esecutivi e di conseguenti computi metrici, in questa fase si può stimare una previsione di massima nel modo seguente:

### *VIABILITA' E PARCHEGGI:*

- scarificazione e scavo cm 30 £/mc 10.000 x 0.30 x 2034	=£ 6.102.000
- tout-venant cm 20 £/mc 20.000 x 0.20 x 2034	=£ 8.136.000
- cordonata in cls. E sottofondazione £/m 26.000 x 757	=£ 19.682.000
- binder cm 5 £/mq cm 1.500 x 5 x 1557	=£ 11.677.500
- tappetino cm 3 £/mq cm 1.900 x 3 x 1557	=£ 8.874.900
- massetto in cls. cm 8 £/mq 17.000 x 757	=£ 12.869.000
- cunetta alla francese £/m 13.000 x 280	=£ <u>3.640.000</u>
Totale	=£ 70.981.400

### *VERDE PUBBLICO:*

- messa a dimora di alberature (1 albero/70 mq) £ 40.000 x 34	=£ 1.360.000
- messa a dimora di arbusti (1 arbusto/21 mq) £ 20.000 x 110	=£ 2.200.000
- panchine £ 270.000 x 7	=£ 1.890.000
- sistemazione del terreno	=£ <u>3.000.000</u>
Totale	=£ 8.450.000

### *ILLUMINAZIONE PUBBLICA:*

- punto luce £ 600.000 x 8	=£ 4.800.000
-------------------------------	--------------

### *RETE IDRICA:*

- scavo a sezione obbligata (60 x 60) £/mc 8.000 x 0.6 x 0.6 x 170	=£ 489.600
- tubo PEAD di sez. adeguata, saracinesche e allacci £/m 11.500 x 170	=£ 1.955.000

- chiusini e idranti  
£/cad 16.000 x 18 =£ 288.000

Totale =£ 2.732.600

*RETE ELETTRICA:*

- punto allaccio  
£/cad 500.000 x 17 =£ 8.500.000

*FOGNATURA ACQUE NERE:*

- scavo a sezione obbligata  
£/mc 8.000 x 1 x 0.6 x 185 =£ 888.000

- pozzetti doppi 40 x 40 x 40 con sifone  
£/cad 200.000 x 9 =£ 1.800.000

- tubo PVC di sez. adeguata  
£/m 30.000 x 185 =£ 5.550.000

Totale =£ 8.238.000

*FOGNATURA ACQUE BIANCHE:*

- scavo a sezione obbligata  
£/mc 8.000 x 1 x 0.6 x 125 =£ 600.000

- caditoie 50 x 50 x 50  
£/cad 260.000 x 5 =£ 1.300.000

Totale =£ 1.900.000

**TOTALE GENERALE £ 105.602.000**

Il costo totale sarà quindi prossimo a L. 105.600.000 che, rapportato ad ogni metro quadrato di lotto fondiario, fornisce un'incidenza di L. 11.950 mentre in rapporto ad ogni metro cubo edificabile incide per L. 6.782.