

**LOTTIZZAZIONE VILLAGGIO PRIMAVERA
 NEL COMUNE DI DECIMOMANNU**

1

RELAZIONE

DATA	10-2 - 10-7-1972	SCALA	_____
RILEVI (TOPOGRAFICI, CATA-STALI, INFRASTRUTTURE ESISTENTI), VISURA E COPERTURA	PROGETTO		
NORME URBANISTICO-EDILIZIE, COLLABORAZIONE NELLA PROGETTAZIONE	DOTT. ING. CARLO POMEANO, CAGLIARI		
GEOM. FRANCESCO MULLAS, DECIMOMANNU	_____		
I PROPRIETARI O GLI AVENTI-TITOLO PER L'ADESIONE ALLA LOTTIZZAZIONE per i lotti acquistati il rappresentante della C.E.D. per i lotti non acquistati il rappresentante della ditta venditrice			

Il territorio oggetto della presente lottizzazione è situato nel Comune di Decimomannu ed è tutto compreso, come rilevabile dall'allegato stralzo della planimetria del programma di fabbricazione, nelle zone contrassegnate B, C, rispettivamente di completamento e di espansione.

Allo stato attuale il territorio considerato è libero da costruzioni e simili, salvo alcune condotte in pressione del diametro di 200 mm., ubicate come indicato nell'elaborato N. 4 e costruite dall'ENAF per permettere l'irrigazione dei terreni, ma che, in conseguenza della nuova destinazione degli stessi, non sarebbero più necessarie; dopo aver preso gli opportuni contatti con lo stesso ENAF si può pertanto affermare come il presente progetto sia condizionato dallo spostamento delle stesse condotte all'esterno del territorio in modo tale da consentire un razionale sfruttamento dello stesso per l'attuazione della lottizzazione o perlomeno dalla interruzione del flusso idrico nelle medesime. Per quanto riguarda la condotta la cui entrata è pressoché parallela alla strada comunale Bia Casteddu, qualora l'ENAF non decidesse l'interruzione del flusso od il suo spostamento, ma, al contrario, decidesse di mantenerla in esercizio, si provvederà a costituire una fascia di rispetto di mt. 1,50 per parte rispetto a ciascuna delle stesse per un totale di mt. 3,00; detta fascia sarà adibita a verde pubblico in modo da permettere l'accesso alla condotta per la sua manutenzione. In conseguenza il confine verso la Bia Casteddu dei lotti interessati dalla

suddetta fascia di rispetto sarà traslato; la superficie di detti lotti risulterà tuttavia non inferiore alla minima prescritta dalle norme edilizie del Comune, e ad essa dovrà uniformarsi l'edificabilità.

Le norme del già citato programma di fabbricazione prescrivono, per le zone B e C, interesse della lottizzazione, un indice di edificabilità territoriale rispettivamente di 1,8 mc/mq e di 1,4 mc/mq; il lotto minimo consentito è, per la zona B di 250 mq., per la zona C di 400 mq. con un indice di edificabilità fondiario di 2 mc/mq. per entrambe.

Nel caso della lottizzazione in oggetto la superficie totale deunta dalla situazione catastale e verificata effettivamente risulta di mq. 43.283 di cui mq. 5200 ricadenti nella zona B e mq. 38.083 ricadenti nella zona C, per cui, assumendo uno standard di 100 mc/ab, gli abitanti insediabili nel comprensorio risultano

$$1,8 \times 5200 + 1,4 \times 38.083 = 627 \text{ abitanti}$$

con una densità media di 145 ab/ha -

Le superfici destinate ad istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici attrezzati, per il gioco e lo sport e per parcheggi risultano di mq. 11.523, superiori al minimo consentito dal programma di fabbricazione che, assumendo uno standard complessivo, per le predette aree, di 18 mq./ab, fa pervenire a mq. 18 x ab 627 = 11.286 mq. - La superficie per i lotti residenziali è di mq. 26.600, mentre quella per strade veicolari e pedonali risulta di mq. 5160 -

Si riportano più sotto le superfici aventi diverse destinazioni allo scopo di dare un quadro più sintetico e chiaro della loro distribuzione -

Destinazione	Superfici relative alla presente lottizzazione
Lotti residenziali	mq. 26.600

Istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici, parcheggi

mq. 11.523

Viabilità

mq. 5.160

Totale

mq. 43.283

L'unica osservazione rispetto ad una dizione letterale delle norme del programma di fabbricazione è che le superfici destinate ai servizi (anche per verde pubblico e parcheggi pubblici) è stata compresa quasi per intero solo nella parte di territorio ricadente nelle zone C. Si è preferito indirizzarsi verso la soluzione adottata, interpretando pertanto più nello spirito che nella dizione letterale la norma di programma di fabbricazione allo scopo, che si ritiene molto importante, di poter mantenere detti servizi quanto più accorpata e baricentrica nei confronti del territorio in esame, che risulta di non notevole estensione.

Anche a detta interpretazione è pertanto condizionata al presente progetto.

La soluzione adottata rispetta, oltre che le norme del programma di fabbricazione, come sopra interpretate, anche la precisazione del Decreto Intersessoriale Regionale 6/8/1968 n° 01856 che fissa il rapporto massimo tra lotti residenziali e superfici destinate ai servizi pubblici e parcheggi; tale rapporto, per i comuni di 1° classe non deve superare il valore dato dalla formula $480 - d$ in cui d è la densità territoriale in ab/ha del comprensorio considerato.

Nel caso presente $SR = 26.600 = 2,31 \times 480 - 145 = 2,31$

SP 11.523

La superficie media dei lotti risulta di 566 mq. con lotti minimi di 480 mq. -

La tipologia adottata è la casa a due piani su pillole, schematizzate nelle due soluzioni riportate nell'elaborato relativo e adattabili a tutti i lotti previsti, con cui

si è cercato di armonizzarla all'ambiente circostante più organicamente di altra possibile tipologia edilizia. Per quanto riguarda l'adozione del tipo edilizio A, si ottiene quale indice di edificazione fondiario $1012 = 1,94 \text{ mc/mq}$ che risulta quindi minore del 2 mc/mq prescritti

Per quanto riguarda l'adozione del tipo edilizio B risulta invece $911 = 1,90 \text{ mc}$, non superiore quindi neanche in questo caso ad 2 mc/mq -

L'indice di copertura risulta, per i due casi considerati rispettivamente $151 = 0,29 \text{ mq}$ per il tipo edilizio A e di $131 = 0,27 \text{ mq}$ per il tipo edilizio B entrambi inferiori ai 0,33 mq/mq prescritti dalle norme edilizievigenti.

Per quanto riguarda le zone destinate ai servizi pubblici si è prevista l'edificazione soltanto per quelle destinate alle attrezzature di interesse comune e per l'istruzione, pari a, secondo le norme vigenti, $627 \times (4,5 + 2) = 4075 \text{ mq}$. - Assumendoper esse un indice di edificabilità fondiario massimo di 2 mc/mq, il volume costruibile su dette zone sarebbe di $4075 \times 2 = 8.151$.

La cubatura complessiva spettante alla zona destinata alla residenza sarebbe invece, al massimo, $26.600 \times 2 = 53.200$

Sommando la cubatura corrispondente alle zone destinate all'istruzione o comunque di interesse comune, si ottiene $8.151 + 53.200 = \text{mc. } 61.351$

L'indice di edificazione territoriale conseguente risulta di $61.351 = 1,42 \text{ mc/mq}$ inferiore a quello risultante dalla media ponderale, pari a 1,45, dei massimi prescritti dalle norme edilizie per le due zone in cui ricade la lottizzazione.

Dato che, pur non superando i limiti prescritti dalle norme come sopra interpretate, ci si avvicina sensibilmente, si ritengono superflui un nuovo dimensionamento e ve-

rifica in 28 approssimazione, non ravvisandosi inconvenienti, in una visione globale, neanche a carico dei proprietari.

Per quanto riguarda i distacchi dei corpi di fabbricati dai confini dei lotti, poiché l'altezza massima computabile per i tipi edilizi adottati è di mt. 6,70, si è assunta una distanza minima di mt. 4,00, mentre i distacchi tra fabbricati contigui si sono tenuti non inferiori a mt. 8,00 in accordo con quanto prescritto dalle norme edilizie.

Le recinzioni verso le strade saranno realizzate a parete piena fino ad un'altezza da terra non superiore a mt. 1,00, mentre la parte restante fino ad un massimo di mt. 2,50 da terra sarà realizzata con cancellata in ferro, in legno o in elementi prefabbricati o in muratura con esclusione della parete piena; le recinzioni tra i lotti potranno essere realizzate in muratura o altro materiale per un'altezza non superiore a mt. 2,50 da terra ma limitata a mt. 2,00 se in parete piena.

Gli spazi, all'interno dei lotti, non coperti dall'edificazione saranno sistemati a giardino, mentre l'area coperta al piano pilotis sarà lasciata libera e destinata a parcheggio.

Le opere di urbanizzazione previste nel presente progetto di lottizzazione consistono nella realizzazione delle strade, delle fognature, della rete di distribuzione idrica, della rete elettrica, dell'impianto di illuminazione pubblica e della sistemazione a verde pubblico.

Le strade saranno realizzate con una fondazione in misto arido di fango, base in conglomerato bituminoso e tappeto bituminoso con cunette laterali alla francese e marciapiedi laterali in pietrini di cemento; la sezione tipo è desumibile dall'elaborato n° 7.

La fognatura per le acque nere sarà realizzata in tubi di gres con pozze di ispezione in calcocstruzzo di spessore come nella planimetria fognatura, ad una distanza re-

circa non superiore a mt. 25; la fognatura per la raccolta delle acque piovanti sarà costituita da tubazioni in cemento con pozze di ispezione ad una distanza reciproca ugualmente non superiore a mt. 25; le cadite, ubicate lungo le cunette laterali nella posizione indicata in planimetria, saranno collegate alternativamente con i pozze e la condotta mediante tubi in cemento amianto.

La rete idrica sarà realizzata in tubi di ghisa posati sotto i marciapiedi stradali ad una profondità non inferiore a mt. 1,00 dal piano stradale, seguendo il tracciato indicato nell'elaborato relativo.

L'impianto elettrico sarà realizzato con cavi di rame isolati e con i collegamenti necessari su canalizzazioni disposte mediante sovrano in trincea fino alla profondità di mt. 1,00 e reinterrate, che ne assicurino la completa protezione.

L'impianto per l'illuminazione pubblica consiste nel la messa in opera di pali a frusta disposti come indicato graficamente ad una distanza reciproca non inferiore a mt. 25 e collegati a mezzo di cavo interno seguendo il tracciato indicato nello stesso elaborato.

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico si prescrive la realizzazione del tappeto erboso con attraversamenti di vialetti in basolato o in quadranti di conglomerato cementizio e la realizzazione di filari di alberature a medio e ad alto fusto.

Con la presente relazione si è inteso, oltre che illustrare, completare gli elaborati grafici con quelle indicazioni, quali le norme prescritte dal programma di fabbricazione, quelle interpretative delle stesse (che nel caso in esame si è ritenuto sufficientemente limitate ai tipi di recinzioni), che non potevano essere tutte suscettibili di rappresentazione grafica.

Carlo Pomeano