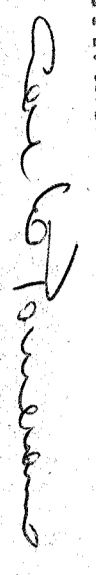




LOTTIZZAZIONE VILLAGGIO PRIMAVERA
NEL COMUNE DI DECIMOMANNU **11**

**PRESCRIZIONI INTEGRATIVE E DI E-
VENTUALE VARIANTE RISPETTO ALLA
SOLUZIONE DEL 10-2-10-7-1972**

DATA	16-2-1973	SCALA	_____
RILIEVI (TOPOGRAFICI, CATA-STALI, INFRASTRUTTURE ESISTENTI), VISURA E COPERTURA	PROGETTO		
NORME URBANISTICO-EDILIZIE, COLLABORAZIONE NELLA PROGETTAZIONE	DOTT. ING. CARLO POMESANO, CAGLIARI 		

I PROPRIETARI O GLI AVENTI ALLA LOTTIZZAZIONE
 TITOLO PER L'ADESIONE
 DELLA 
 Bona. Vincenzo


Ad integrazione di quanto già indicato, si ritiene opportuno, sia ad evitare lacune di interpretazione, sia per consentire di aderire a più vaste esigenze nella progettazione edilizia, specificare che, considerandosi i tipi edilizi desumibili dagli elaborati ^{precedenti} puramente indicativi, l'edificazione può distribuirsi, oltre che su pilotis, e sempreché vengano osservate tutte le altre prescrizioni sia di regolamento edilizio che di norme del programma di fabbricazione, ^{anche non su pilotis,} sia su due piani (piano terra e primo piano) che sul solo piano terra o con sviluppo prevalente in uno dei due piani. Anche nell'eventualità di costruzioni su pilotis l'edificazione può svilupparsi su di un solo piano chiuso (ovviamente piano rialzato sopra i pilotis). Si prescrive però, da una più approfondita analisi sulle destinazioni del programma di fabbricazione, come nei lotti ricadenti nella zona B1 la costruzione possa sorgere su pilotis solo ove sia previsto un unico piano chiuso (ovviamente piano rialzato sopra i pilotis),

nel caso che il programma di fabbricazione stesso ponga la limitazione, per costruzioni per le quali il piano pilotis possa essere non conteggiato come cubatura e come altezza, che l'edificazione su pilotis debba essere estesa a tutto l'isolato di competenza. Nella ipotesi che esista tale limitazione, infatti, il piano pilotis verrebbe conteggiato sia come altezza che come volume ma verrebbero ugualmente delle costruzioni non inferiori a un appiattamento medio su ciascun lotto.

Questa più vasta possibilità di tipologia edilizia pone ovviamente la necessità di precisare come l'ingombro massimo dei fabbricati desumibile dall'elaborato ~~su~~ planivolumetrico non debba considerarsi rigorosamente vincolato ma le relative linee esterne possano variare entro certi limiti, comunque non oltre m. 8 sia ai fini di non snaturare il principio compositivo della lottizzazione sia per garantire meglio i distacchi prescritti dal programma di fabbricazione.

D'altra parte questa necessità di più vasta tipologia edilizia nasce dal fatto che nei centri minori della Sardegna l'edificazione sopraelevata (su pilotis o meno) si deve conciliare con abitudini di contatto immediato con il terreno del lotto e, più in generale, in molte famiglie può verificarsi il caso della presenza di persone anziane che avrebbero difficoltà al superamento delle scale di collegamento fra l'appartamento e lo stesso terreno circostante.

Sempre ad integrazione di quanto già indicato negli elaborati precedenti si precisa, quantunque sia ovvio che ciò vada

a beneficio di migliori condizioni di insediamento comportando inferiori valori di densità, che la volumetria prevista nella lottizzazione viene intesa quale valore limite, potendosi prevedere costruzioni con indici di copertura e di sfruttamento inferiori. Tuttavia, nel caso che ci si voglia riservare, con eventuali ampliamenti, la possibilità di raggiungere in seguito i valori massimi di copertura e sfruttamento, sarebbe consigliabile che fin dal primo momento i progetti edilizi siano impostati come progettazione generale, che preveda gli eventuali futuri ampliamenti, e progettazione stralocio, che specifici quale parte dell'edificazione voglia realizzarsi subito.

