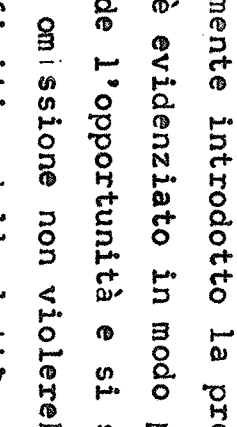


REGIONE AUTONOMA EMILIA ROMAGNA
 DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
 SERVIZIO REGIONALE DI PROGETTAZIONE URBANISTICA
 N. 5/1973
 28.6.1973

LOTTEZZAZIONE VILLAGGIO PRIMAVERA
 NEL COMUNE DI DECIMOMANNU
 12
 SOLUZIONE DI VARIANTE RISPETTO
 A QUELLA DEL 10-2-10-7-1972

DATA 28.6.1973
 SCALA VARIO
 PROGETTO
 RILEVATI (TOPOGRAFICI) CAIA-
 STALI, INFRASTRUTTURE ESISTENTI, VISURA E COPERTURA
 NORME URBANISTICHE EDULIZIE
 COLLABORAZIONE NELLA PROGETTAZIONE
 I PROPRIETARI O GLI AVENTI TITOLO PER L'ADSIONE
 ALLA LOTTEZZAZIONE
 ALLA LOTTEZZAZIONE
 ALLA LOTTEZZAZIONE



A seguito delle osservazioni formulate dalla commissione Edilizia e dai contatti svolti con l'Ufficio Tecnico Comunale, si presenta questo elaborato di variante redatto in conformità con il programma di fabbricazione (o la sua precedente edizione). Le osservazioni formulate in merito alla previsione del collegamento viario, lo si è evidenziato in modo particolare, in quanto non se ne può prevedere l'opportunità e si spera, anche in considerazione che la sua omissione non violerebbe alcuna normativa, che l'istruttrice definitiva della lottezzazione appvisti questa ultima con la condizione che detto collegamento non sia necessario. Lo stesso collegamento, infatti, creerebbe all'interno della zona lottezzata una corrente veicolare che, mentre da una parte potrebbe essere smaltita dalla confluenza tra le due strade, distante solo 250 m dalla zona in oggetto, farebbe inoltre assumere al traffico interno al servizio dei lotti una funzione per i servizi, i distacchi relativi ai singoli fabbricati, l'alveo vicinale Sa Sarna, anche sulla strada comunale Bia Casteddu.

Le modifiche riguardano il dimensionamento delle aree per i servizi, i distacchi relativi ai singoli fabbricati, l'alveo vicinale Sa Sarna, anche sulla strada comunale Bia Casteddu. La soluzione a suo tempo presentata si basava, per il dimensionamento delle aree per i servizi, su un fabbricato per una popolazione corrispondente a una dotazione di cubatura di 100 mc/ab, dotazione che si è avuto modo di sperimentare come molto realistica anche in progettazioni di edilizia a carattere popolare. Ciò specialmente se ci si riferisce al tipo edilizio della località, unifamiliare o bifamiliare e non del grosso condominio. Tuttavia ci si teme come l'amministrazione Comunale non possa essersi del dover far rispettare la ipotesi emanata non possa essere del dover far rispettare la ipotesi del programma non avrebbe più consentito l'adozione del tipo edilizi A e B come variati nei distacchi.

In conseguenza della osservazione sui distacchi si è dovuto incorrere in aggiunte ai precedenti un tipo edilizio studiato in modo da rispettare le nuove prescrizioni per i lotti la cui larghezza non avrebbe più consentito l'adozione del tipo edilizi A e B come variati nei distacchi.

Le norme già citate programma di fabbricazione prescrivono, per le zone B1 e C, interessate dalla lottezzazione, un indice di fabbricabilità territoriale rispettivamente di 1,8 mc/mq e di 1,4 mc/mq; il lotto minimo consentito è, per le zone B1, di 200 mq, per la zona C di 400 mq, con un indice di fabbricabilità fondario di 3 mc/mq per la zona B1 e 2 mc/mq per la zona C.

Ma caso della lottezzazione in oggetto la superficie totale desunta dalla situazione catastale e verificata graficamente risulta di mq 43.283 di cui mq 5.200 ricadenti nella zona B1 e mq 38.083 ricadenti nella zona C, per cui, assumendo uno standard di 80 mc/ab, gli abitanti insediabili nel comprensorio risulterebbero

$1,8 \times 5.200 + 1,4 \times 38.083 = 798$ abitanti

La superficie media di 181 in ab/ha e 1,45 in mc/ha.

Le superfici destinate ad edilizia, a eccezione di quelle di interesse comune, spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e per parcheggi risultano di mq 14.933, superiori al minimo consentito dal programma di fabbricazione che, assegnando uno standard complessivo, per le predette aree, di 18 mc/ab, fa pervenire per 798 abitanti, a mq 18 x ab 793 = 14.094 mq.

La superficie per i lotti residenziali è di mq 23.330, mentre quella per strade veicolari e pedonali risulta di mq 5.000. Si ripropono più sotto le superfici sventi diverse destinazioni allo scopo di dare un quadro più sintetico e chiaro della loro distribuzione

Superfici relative alla presente lottezzazione mq 23.330

Lotti residenziali mq 14.933

Istruzione, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici, parcheggi mq 5.000

Totale mq 43.283

La soluzione adottata rispetta quindi le prescrizioni del Decreto Interministeriale Regionale 6/9/1966 (10/1856 che fissa il rapporto massimo fra lotti residenziali e parcheggi di mq 1,4 mc/mq, per la zona C di 400 mq, con un indice di fabbricabilità fondario di 3 mc/mq per la zona B1 e 2 mc/mq per la zona C.

SR 23.330 480 - 181
 Nel caso presente $\frac{SR}{SP} = \frac{14.933}{181} = 1,56 < 1,65$

La superficie media dei lotti risulta di 569 mq con lotti minimi di 480 mq.

La tipologia adottata è la casa a due piani su pilotis, scheggiata nelle tre soluzioni riportate e adattabili a tutti i lotti previsti, con cui si è cercato di ammantare 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 fondario non più di 2,02 (1,99 mc/ha), che risulta quindi minore del 2 mc/mq prescritti per le zone di espansione, e a maggior ragione minore del 3 mc/mq prescritti per le zone di completamento.

Per quanto riguarda l'adozione del tipo edilizio B risulta invece non più di 1,97 (1,97 mc/ha), non superiore al 2 mc/mq prescritti per le zone di espansione, e a maggior ragione minore del 3 mc/mq prescritti per le zone di completamento.

Per quanto riguarda l'adozione del tipo edilizio C l'indice di edificazione fondario risulta non più di 1,56 (1,56 mc/ha) non superiore in quest'ultimo caso al 2 mc/mq prescritti per le zone di espansione, e a maggior ragione non superiore al 3 mc/mq prescritti per le zone di completamento.

L'indice di copertura risulta, per i tre casi considerati rispettivamente non più di 0,50 = 0,29 mc/mq per il tipo edilizio A, non più di 0,50 = 0,29 mc/mq per il tipo edilizio B e non più di 0,35 = 0,29 mc/mq per il tipo edilizio C.

Tuttavia come appreso indicato, i tipi edilizi A, B, C, devono intendersi puramente indicativi (studiosi infatti per i casi più sventoziosi di dimensioni dei lotti) potendosi raggiungere i 2 mc/mq fondari compatibilmente con le altre prescrizioni (indice di copertura, distacchi, ecc.).

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.

part 9, per 798 abitanti, secondo le norme vigenti, 793 x (4,5-2) = 5.099,5 mq. Assegnando per esse un indice di fabbricabilità fondario massimo di 2 mc/mq, il volume costruibile su dette zone sarebbe 5.099,5 x 2 = 10.199.

La cubatura complessiva spettante alle zone destinate alla residenza sarebbe invece, al massimo, 23.330 x 2 = 46.660. Sommando la cubatura corrispondente alle zone destinate all'istruzione o comunque di interesse comune, si ottiene 10.199 + 46.660 = 56.859 mc.

L'indice di edificazione territoriale conseguente risulta di 46.660 = 1,31 mc/ha e, più precisamente, per le zone di completamento B1 2.000 = 1,63 mc/ha, e per la zona di espansione C 28.332 = 1,27 mc/ha, rispettivamente inferiori agli 1,8 mc/mq previsti per le zone di completamento e agli 1,4 mc/mq previsti per la zona di espansione.

Per quanto riguarda i distacchi dei corpi di fabbricati dai confini dei lotti, si è assunta, come sopra precisato, un valore minimo di mt. 5,00, mentre per i distacchi tra fabbricati contigui si sono tenuti non inferiori a mt. 10,00 in accordo con quanto prescritto dal programma di fabbricazione e dal Decreto Interministeriale Regionale.

Come in precedenza specificato, con la presente soluzione di variante si è cercato di soddisfare meglio le osservazioni formulate con la prima istruttoria della lottezzazione ed in non venir meno ai principali inferocanti che hanno portato alla soluzione già presentata, lanciando invogliando, nel caso possibile, la composizione originaria della lottezzazione, si si conferma quindi, peraltro, ogni previsione della precedente soluzione non in contrasto col presente nuovo elaborato.

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO E PER VERDE PUBBLICO

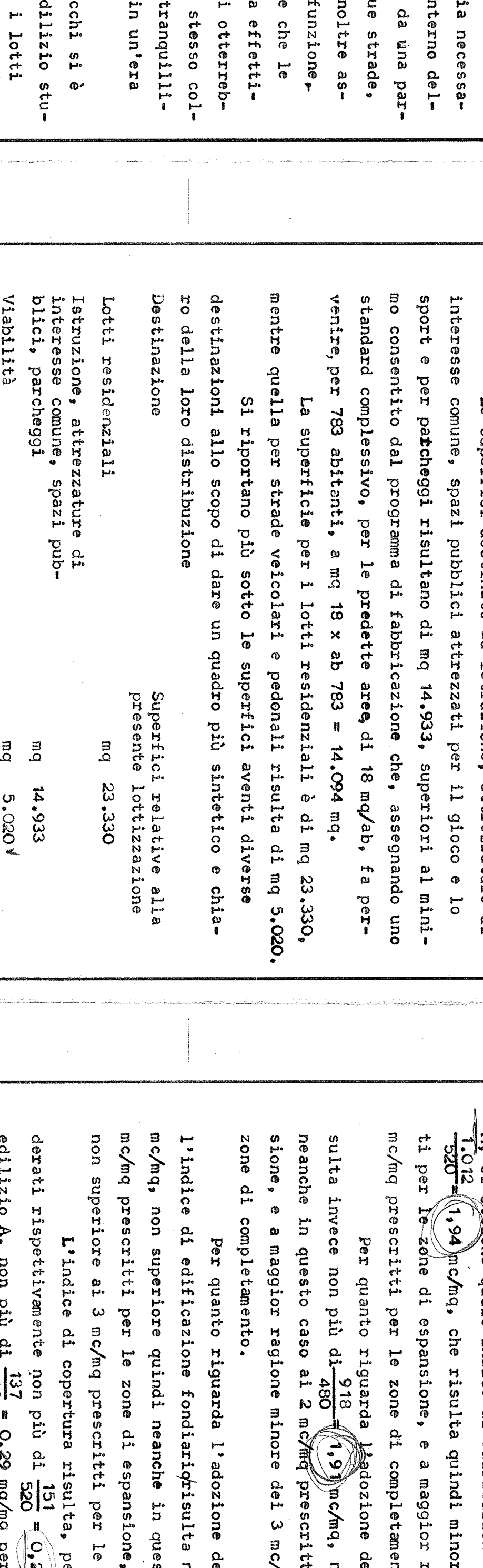
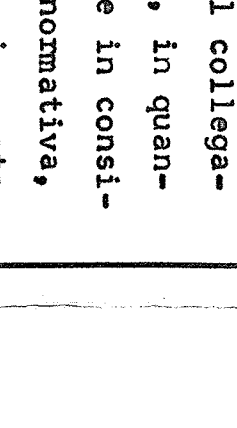
STRADE, PIAZZE, PARCHEGGI PUBBLICI

COLLEGAMENTO VIARIO RICHIESTO IN FASE DI ESAME DELLA PRECEDENTE SOLUZIONE. DI CUI, PER LE RAGIONI DI CARATTERE URBANISTICO ESPOSSE, NON SI CONVIENE L'OPPORTUNITA' E CHE UN- O DI ELENCAZIONE ONDE FACILITARE LA CONDIZIONE DI CONFERMA O DI ELIMINAZIONE NELLA DEFINITIVA ISTRUZIONE (DA PARTE DEL COMUNE, PROVVEDITORATO, SOPRINTENDENZA, REGIONE)

LOTTEZZAZIONE E VIABILITA'

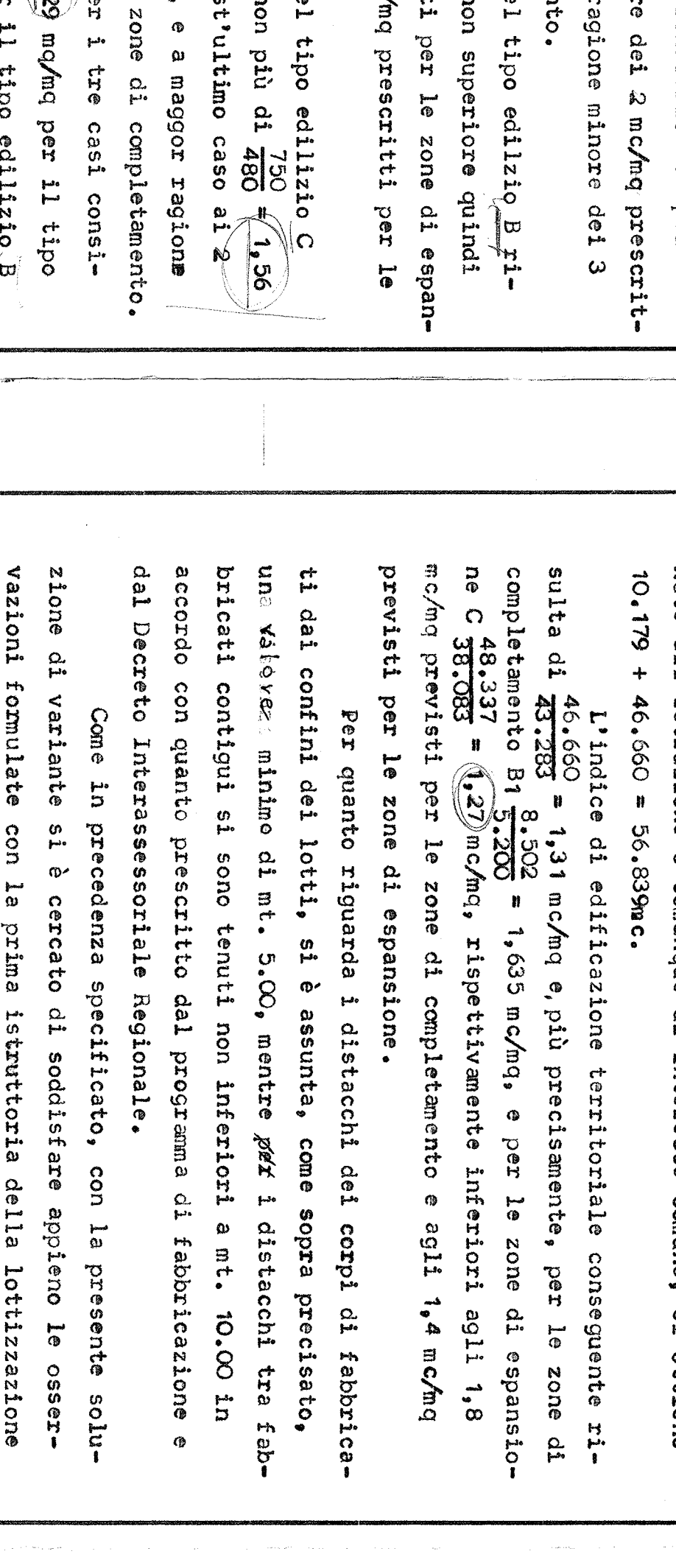
SCALA 1:2000

TIP EDILIZI



POSIZIONE LIMITE DEL CONFINE DEL LOTTO SOLO AI FINI DEI DISTACCHI MINIMI

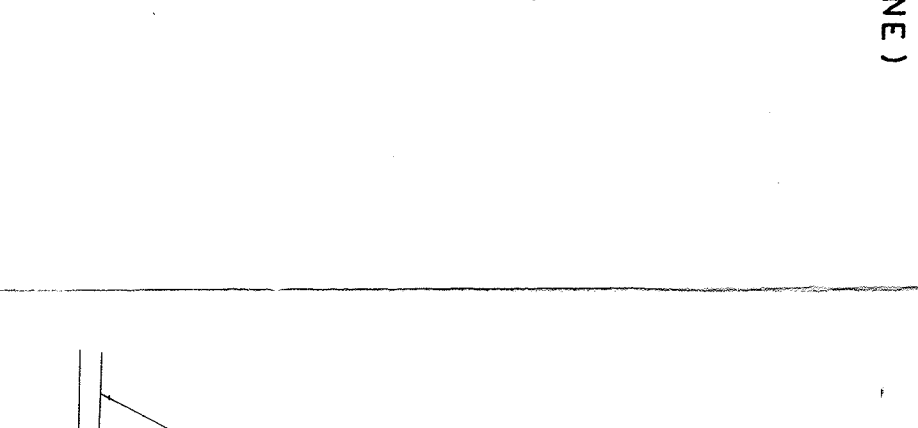
TIP EDILIZI RAPPRESENTATI IN QUESTO ELABORATO SONO PURAMENTE INDICATIVI E NON ASSOLUTAMENTE VINCOLANTI. DEVONO PERÒ IN OGNI CASO ESSERE RISPETTATE LE CONDIZIONI PER LA CUBATURA, L'ALTEZZA E I DISTACCHI PRESCRITTE DALLE NORME DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



PIANTA PRIMO E SECONDO PIANO

TIPO EDILIZIO A
 SUPERFICIE COPERTA mq 151
 ALTEZZA m. 6,70 + pilotis
 VOLUME mc. 102

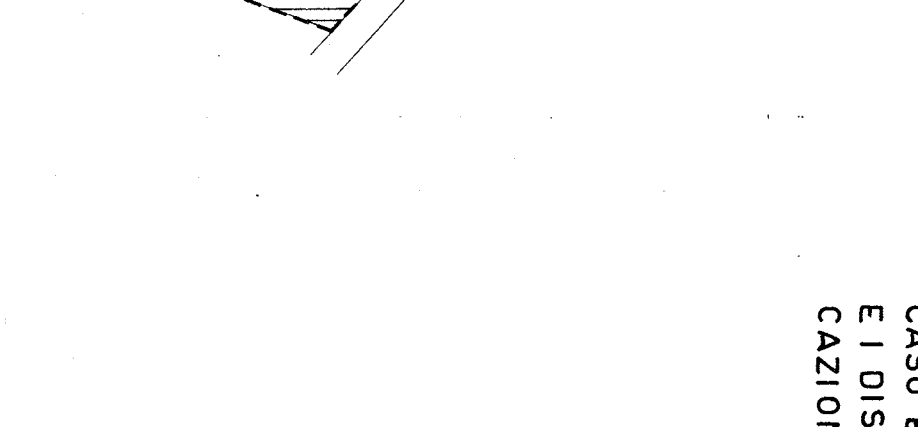
SCALA 1:200



PIANTA PRIMO E SECONDO PIANO

TIPO EDILIZIO B
 SUPERFICIE COPERTA mq 137
 ALTEZZA m. 6,70 + pilotis
 VOLUME mc. 918

SCALA 1:200



PIANTA PRIMO E SECONDO PIANO

TIPO EDILIZIO C
 SUPERFICIE COPERTA mq 112
 ALTEZZA m. 6,70 + pilotis
 VOLUME mc. 750

SCALA 1:200