

Progetto di un Piano di Lottizzazioni
residenziale, in località "Bia Furtei".



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ED. LL. FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO alla nota Accessoriale

N. 1498/U/D del 25 MAG 1982

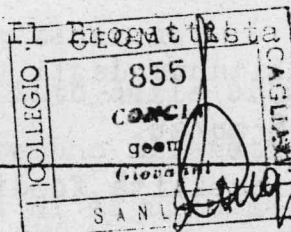
Cagliari, li 25 MAG 1982

IL FUNZIONARIO INCARICATO

[Signature]

- Relazione generale -
- Normativa -
- Quadro dei costi -

Il lottizzante



I° Impostazione urbanistica

Lo studio urbanistico proposto si riferisce alla attuazione di un Piano di lottizzazione a scopo residenziale di un'area posta a Sud dell'abitato di Sanluri, lungo la strada provinciale per **Furtai**.

Detta area essenzialmente pianeggiante, confina con la su detta strada con la zona E agricola per due lati e strada di campagna per il rimanente lato, come meglio risulta dallo stralcio del vigente P. di F.

La zona risulta sufficientemente servita dalle strutture di base, in quanto i servizi primari sono prospicienti alla stessa, pertanto non saranno necessari oneri per opere di allacciamento.

L'area è individuata al Catasto terreni al F° 28 mappale 127 della superficie complessiva di mq. 5.610.

Nello studio di utilizzazione dell'area ci si è tenuti entro i limiti e rapporti stabiliti dalle vigenti normative e dal Programma di fabbricazione, infatti come evidenziato dalla tabella allegata l'indice territoriale massimo è stato mantenuto in 1 mc/mq, mentre le superfici per attrezzature collettive per abitante risultano pari a 18 mq/ab. insediabile.

Pertanto si illustrano come di seguito i principali dati di progetto, raffrontati a quelli imposti dagli standards:

- Indice territoriale 1,00 mc/mq. pari a quello imposto dal P. di F.
- Volumetria max: $\text{mq. } 5.610 \times 1,00 = \text{mc. } 5.610$
- Abitanti insediabili: $\text{mc. } 5.610 : 100 \text{ mc/ab.} = 56$

Ripartizione della superficie:

- Attrezzature collettive	mq.	1.008
Viabilità	"	700
Fondiarie	"	3.902
	mq.	5.610

Quotazione per abitante degli spazi collettivi per attrezzature:
 $\text{mq. } 1.008 : 56 = 18 \text{ mq/ab.}$

Indice di fabbricabilità fondiario ammesso If:

$5.049 \text{ mc.} : 3.902 \text{ mq.} = 1,2934 \text{ mc/mq.}$

II° Normativa.

La suddivisione in lotti della superficie fondiaria risulta dalla tabella allegata al piano di lottizzazione, nella stesso è stato indicato l'ingombro planimetrico massimo entro il quale possono svilupparsi i fabbricati nel rispetto dei limiti volumetrici di Piano, con riferimento spe-

cifico all'If = 1,2934 mc/mq.

Tale ingombro massimo, indica, oltre al modulo di fabbricazione nei vari lotti, le seguenti norme di carattere generale:

-distacco minimo dai confini mt. 5,00

" " " fra i fabbricati mt. 10,00, anche in assenza di parati finestrate. E' consentita l'aderenza nei lotti in cui è prevista la costruzione in aderenza.

-distacco minimo dal ciglio stradale lungo la strada provinciale mt. 20,00

Lungo la strada di lottizzazione il distacco minimo dal ciglio strada è pari a mt. 3,50.

Si deve intendere per ciglio stradale il confine con le proprietà private.

Tali norme si intendono inderogabili in assoluto.

Sono consentite le costruzioni accessorie purchè non abbiano una altezza superiore a mt. 2.50.

Le recinzioni saranno del tipo a giorno sui lati strada, con altezza max. mt. 2,50 e con parete cieca di altezza non superiore a mt. 0,80; sugli altri lati saranno consentite a parete cieca con h max. mt. 2,80.

Per ogni altra norma non espressamente prevista, si farà riferimento al Vigente Regolamento Edilizio Comunale.

III^a Urbanizzazioni e quadro dei costi.

Come già accennato in premessa la realizzazione delle infrastrutture primarie risulta quanto mai semplificata dalla giacitura del terreno, con pendenza verso la strada provinciale per Furtei e dalla esistenza in quella delle condotte fognarie ed idrica su cui allacciarsi.

Nei pressi dell'area nella zona di completamento esiste la cabina di alimentazione elettrica di media e bassa tensione.

Tenendo conto che lo studio dettagliato delle urbanizzazioni sarà oggetto degli esecutivi al Piano, che verranno allagati alla convenzione da stipularsi, si stimano in sintesi come di seguito le opere previste.

1) Realizzazione della rete fognaria per acque luride e bianche in canalizzazioni di grès o cemento amianto, compresi allacciamenti, opere d'arte, scavi a sezione obbligata.

ml. 130x£. 35.000= £. 4.550.000.

2) Realizzazione della viabilità comprendente movimenti di terra, forma-

zione del sottofondo e del piano superficiale, realizzazione dei marciapiedi, canalizzazioni di raccolta e scolo acque meteoriche, opere d'arte ecc.; sono compresi i parcheggi pubblici.
mq. 700x £. 21.000 = £. 14.700.000.

3) Realizzazione della rete idrica con condutture in acciaio, comprese opere d'arte, pezzi speciali e scavi.
ml. 130x 25.000 = £. 3.250.000.

4) Realizzazione della rete in M.T. di illuminazione pubblica e alimentazione di bassa tensione, eseguita tutta in trincea compresi i punti luce ogni 30-40 mt. di adeguata potenzialità, canalizzazioni ecc.

Punti luce n° 4 x £. 1.200.000 = £. 4.800.000.

Linea di B.T. ml. 130x £. 20.000 = £. 2.600.000.

Totale urbanizzazioni primarie £. 29.900.000.

Urbanizzazioni secondarie.

Il contributo che i lottizzanti dovranno versare al Comune in base alle tabelle formulate dal Comune ai sensi della Legge n° 10/77 (Bucalossi), è pari a £. 1.535 al mc. realizzabile per complessive £. 7.750.215.

Il progettista

Geom. Giovanni Congia.



Lotto n°	Superf. del lotto	Superf. max edificabile	Altezza max del fabbr.	Volume max edificab.
1	600	119	6.50	774
2	569	113	6.50	735
3	560	111	6.50	722
4	520	103	6.50	670
5	530	105	6.50	682
6	500	100	6.50	650
7	623	124	6.50	806
Viabil.	.700			
Cessioni	1.008			561
Totale	5.610			5.600

Si precisa tuttavia che il perimetro iscrivitore indicato nel planivolumetrico, la altezza, la superficie coperta e la cubatura indicate nella tabella riassuntiva, sono valori massimi che possono essere, ridimensionati secondo le esigenze, in quantità inferiori.

Il progettista

Geom. Giovanni Congia



Per Copia conforme all' Originale
IL SEGRETARIO

