

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE.LL. ECOLOGIA E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto P.G.R.
N. 187 del 9/8/74 -

Cagliari, li 19-8-1974.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Murru



c/c per uso amministrativo
IL FUNZIONARIO DELL'ASSESSORATO

Murru

Murru *Intervento*

COMUNE DI BIRORI - Attuazione della legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni.

Piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare.

-RELAZIONE

F. Sartori

COMUNE DI BIRORI

-Piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare

-Attuazione della legge 18-4-1962 n°I67 e successive modificazioni

Il Comune di Birori si propone di applicare la legge 18 a prile 1962 n°I67 e successive modificazioni per l'attuazione del piano delle zone da destinare alla edilizia eco nomica e popolare.

L'area prescelta per il piano di zona è stata indicata fra le zone di espansione previste in una variante al programma di fabbricazione.

E L A B O R A T I

I- Relazione comprendente:

- 2- Norme tecniche di attuazione
- 3- Piano dei comparti
- 4- Programmi e periodi di attuazione
- 5- Previsione di spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli espropri
- 6- Disegni

I) RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI
DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO -

I.I Caratteristiche dell'area

L'area per l'attuazione del piano di zona
è situata a diretto contatto con la zona già
edificata in direzione nord-est catastalmente
individuabile nel foglio 3 ai mappali 476-477.

La forma planimetrica è sufficientemente
regolare ed assimilabile ad un triangolo con

un lato maggiore di 225 m. ed un lato minore di 175 m.-

L'area è tangenzialmente lambita in senso ortogonale da due strade; la via S.Andrea che permette il contatto con il centro urbano e la SS. 131, e la trasversale che collega la via S.Andrea con la Super strada.

L'andamento del terreno è in leggera pendenza verso nord con quote che variano da un minimo di m. 474,75 ad un massimo di m. 485,00 in 200 m.; la pendenza lungo le due strade tangenziali non supera il 2%.

Dal punto di vista ambientale l'area presenta quali emergenze caratterizzanti un nucleo arboreo costituito da lecci che verrà integrato nelle zone verdi di piano.

I.2 La rete viaria

Entrando in merito agli aspetti specifici del piano la rete viaria è stata prevista in modo da permettere il raggiungimento di mu notevo le grado di connessione funzionale fra residenza e servizi all'interno dell'area evitando tuttavia effetti di distinzione dal vecchio nucleo abitato.

Il sistema viario principale è caratterizzato da un collegamento con direzione est-ovest e andamento non rettilineo fra le due strade esistenti tangenti ortogonalmente all'area.

Da questa strada si dipartono due rami, entrambi terminanti in un area di parcheggio, a servizio dei vari nuclei della residenza e della zona dei servizi.

Connesso alla rete viaria è previsto un sistema di collegamento pedonale che stabilisce un efficace elemento di libera circolazione oltre che di connessione fra le aree di parcheggio la rete viaria e le aree di residenza e di verde pubblico attrezzato.

I.3 La residenza

Per la definizione del carattere della residenza hanno costituito elementi di particolare attenzione sia l'esame delle preesistenze ambientali sia le caratteristiche ambientistiche del terreno, ma soprattutto il tentativo di tendere alla realizzazione di una residenza di tipo continuo superando qualsiasi riferimento a soluzioni del tipo a "ville".

Per quanto riguarda le preesistenze ambientali si è integrato il nucleo alberato esistente nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato che, accessibile sia dall'interno sia dall'esterno, si qualifica come elemento di collegamento col vecchio nucleo.

Il concetto di unità nella residenza viene raggiunto attraverso una struttura stradale che adattandosi all'andamento del terreno supera alcune disposizioni isolate permettendo disposizioni continue a nuclei gravitanti su zone pedonali o su aree destinate a verde.

Sul piano delle scelte tipologiche sono stati esclusi elementi abitativi di tipo plurifamiliare proponendo come tipo edilizio unico per la zona la casa a schiera su due piani.

I.4 I servizi

La dimensione dell'insediamento previsto non avrebbe permesso l'individuazione di nessun servizio, ma la possibilità di considerare unitariamente l'intero centro abitato, ha portato a l'ubicazione nella zona interessata di alcuni servizi di cui il Comune di Biorci è attualmente privo (asilo nido e mercato).

L'area di pertinenza dell'asilo nido è di mq. 1.750 e comprende una parte del nucleo arboreo da conservare.

L'asilo è ubicato in posizione tale che il raggio di fruibilità non è superiore a quello massimo indicato dagli standard più attendibili; anche rispetto ai nuovi insediamenti a carattere artigianale e industriale previsti dalla variante al programma di fabbricazione.

Il mercatino è ubicato all'interno della zona verde ed avrà una superficie utile di mq. 350 utilizzabile per un solo piano.

I.5 Zone verdi

Tutte le aree non destinate ad altri usi sono indicate con destinazione a verde pubblico, gestite dall'Amministrazione Comunale verranno sistemate con giochi per bambini, panchine ecc., in modo da assumere il carattere di verde di vicinato; non è previsto altro tipo di verde, perché il verde pubblico attrezzato a parco e sportivo è ubicato tangenzialmente all'area interessata dal presente piano di zona.

I.6 Dati riassuntivi della zonizzazione

Area residenziale	mq. 10.259	45,4%	mq. 34/ab
Area per servizi	mq. 2.100	9,3%	mq. 7/ab
Area per verde pubblico vialetti pedonali ecc.	mq. 6.541	29,00	mq. 22/ab
Area per strade e parcheggi, marciapiedi	mq. 3.680	16,3%	mq. 12/ab
<hr/>			
<u>AREA TORALE</u>	22.580	100%	

Cubatura edilizia residenziale mq. 29.085

Densità fondiaria media mc/mq 2,83

Densità territoriale mc/mq 1,29

TOTALE abitanti con 100 mc/ab. = 300

2) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI

SPECIALI -

2.I Residenza

Il tipo edilizio è la casa a schiera com
posta a nuclei con un massimo di sette unità
abitative. Gli edifici devono essere realizza-
ti in muratura, con intonaco ~~a~~ faccia vista; la
copertura a tetto.

Sono vietati i rivestimenti esterni in materia
li traslucidi o smaltati; le recinzioni dei
~~lotti~~ ^{dei lotti} ~~esterni~~ ^{esterni} a vista con muretto basso e parte supe-

riore in inferriata, staccionata o simili -
-altezza massima m. 7,00
-indice di fabbricabilità fondiario 2,9mc/mq
-indice di utilizzazione 0,40
-distacco minimo dei fronti dal confine lungo le strade m. 5,00

Vengono dati tre tipi edilizi indicativi.

2.2 Viabilità e verde pubblico

Per quanto riguarda la viabilità abbiamo due tipi di strade: a) di attraversamento, con una larghezza di m. 7,00 più marciapiedi laterali di m. 1,00 ciascuno; b) di penetrazione con parcheggio nel tratto terminale, con una larghezza di m. 6,00 e marciapiedi da m. 1,00 laterali.

Lungo tali strade sono previsti: la rete per lo smaltimento delle acque bianche, la rete fognaria e la rete idrica quest'ultima con penetrazioni nella zona verde per la sistemazione di una fontanella.

La zona verde è sistemata con vialetti pedonali larghi m. 2, lastricati, attorno al mercato la

area è sistemata a piazzale lastricato in pietini di cemento o simili.

Lungo le strade è prevista l'illuminazione con pali a bulbo mentre nei vialetti l'illuminazione avviene con lampioncini montati su pali alti non più di m. 2,50.

2.3 Servizi

Asilo:

-Area di pertinenza mq. 1750

-Altezza massima m. 4,00

-Indice di utilizzazione I/3

Mercato:

-Superficie edificabile mq. 350

-Altezza massima m. 3,50

Sia per il mercato che per l'asilo la copertura è piana, anche per essi valgono le norme della residenza per quanto riguarda i materiali e le recinzioni.

Volume 1.225 x 25.000 / mc = 30.625 m³

3) PIANO DEI COMPARTI EDILIZI ED ELENCO CATA-
STALE DELLE PROPRIETA' DA ESPROPRIARE

3.I La zona residenziale è stata divisa in otto comparti: (vedi tav.n°6) i primi tre (I-2-3) sono riservati all'edilizia pubblica e dati in concessione agli enti preposti per la costruzione di alloggi popolari i comparti 4

e 5 vengono dati in concessione a cooperative e i compatti 6-7-8 sono ceduti in proprietà a cooperative edilizie e ai singoli.

-Devono essere predisposti ai sensi dell'art.

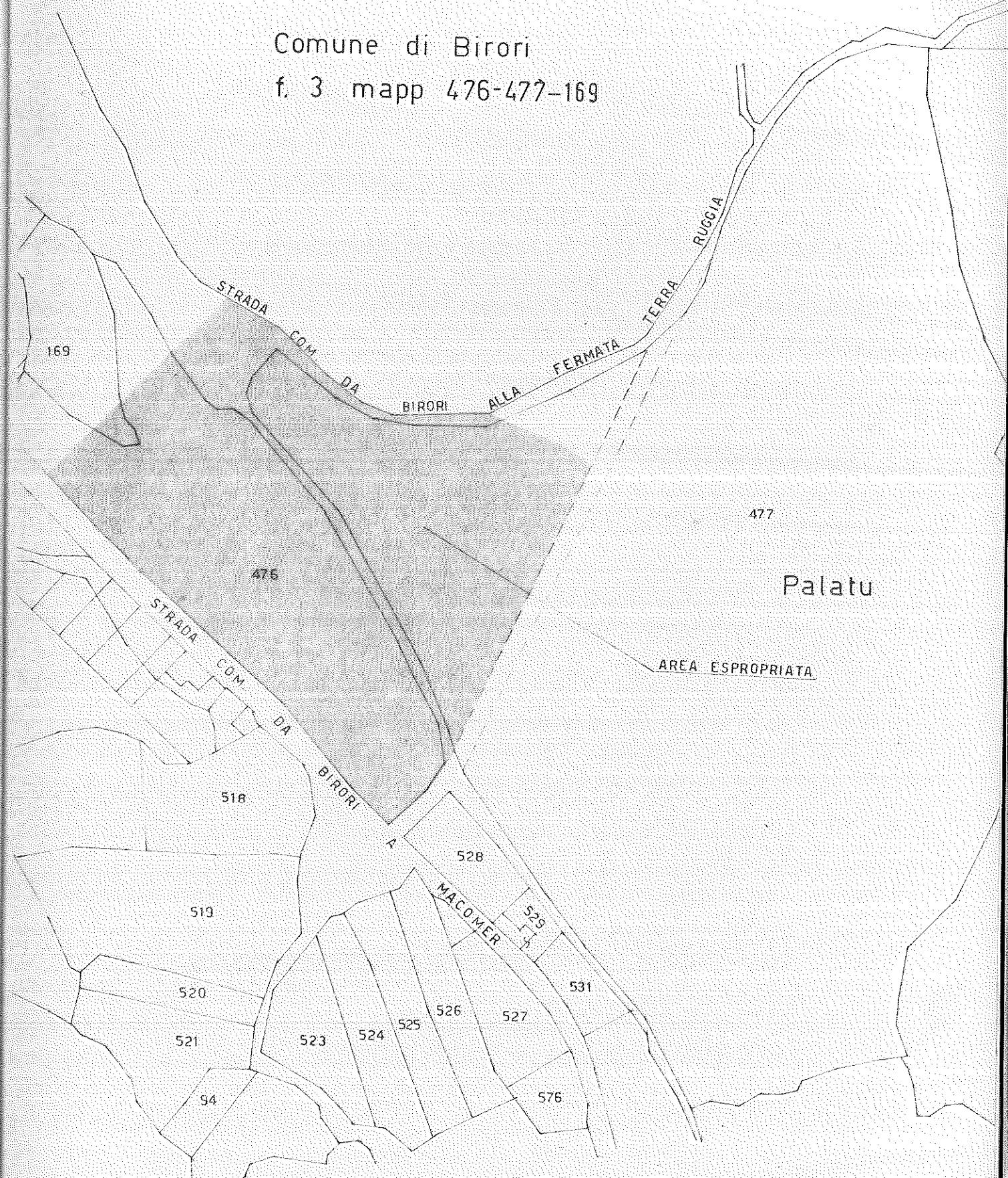
35 della legge n°865 le convenzioni fra il Comune e gli enti o cooperative cui viene ceduto il diritto di superficie.

-Per le aree da cedere in proprietà "il prezzo di cessione è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile" ed anche per esse viene predisposta una convenzione fra il Comune e l'acquirente con le modalità previste dall'art. 35 della legge 22-10-71 n°865.

3.2 Elenco catastale delle proprietà da espropriare

Foglio	Mapp.	Ditta intestata	Sup.mq.	Sup.espr.mq.
3	I69	Campus Francescano		155
		gelo		
3	476	Piras-Castiglioniangela e più	12.450	11.110
3	477	Idili-Careddu Salvatorangela	57.690	8.660

Comune di Birori
f. 3 mapp 476-477-169



PLANIMETRIA CATASTALE sc. 1:2000

4) PROGRAMMI E PERIODI DI ATTUAZIONE

Data la dimensione ridotta dell'area, le fasi di attuazione vengono così definite:

- 1- Realizzazione delle opere igieniche
- 2- Realizzazione della viabilità di tutta la zona
- 3- Sistemazione del verde
- 4- Costruzione dell'asilo

5- Costruzione del mercato

Le opere di cui ai punti I-2-3 devono essere realizzate contemporaneamente e prima della ultimazione degli edifici residenziali.

Per quanto riguarda la residenza, poichè è poco credibile che la saturazione dei lotti avvenga in un periodo inferiore ai tre anni, si procede all'assegnazione dei lotti ed alla concessione delle licenze edilizie per nuclei omogenei, cioè per comparti.

Le opere di urbanizzazione secondarie possono essere realizzate non appena si avrà una occupazione di due terzi dell'area riservata alla residenza; ma poichè queste opere sono di utilità per la comunità di Birori, dovrebbero essere preferibilmente realizzate contemporaneamente alla urbanizzazione primaria.

5) PREVISIONE DI SPESA PER L'ESECUZIONE DELLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ESPROPRI

5.I Viabilità e parcheggi

Le strade sono costituite da una massiciata in tout-venant di cava di cm. 25, con sovrastante massicciata bituminosa costituita da tout-venant di fiume o di cava di adatu
ta granulometria impostata a caldo con il 3% - 4% in peso di bitume fluido ed altrettanto di filler, steso mediante vibrofinitrice mecanica in strato di cm. 10 compresso, rulla-

to sino al completo assestamento; infine, man-
to di usura (tappeto) in conglomerato bitumi-
noso impastato a 140°/150° di temperatura con
il 50% di bitume e filler steso con vibrofini-
trice meccanica, dello spessore di cm. 3 com-
presso, ancorato alla massicciata con Kg. 0,400
di emulsione per mq. di tappeto.

La larghezza è di m. 7,00 per la strada di
attraversamento e di m. 6 per quella di penetra-
zione. Ai lati di tali strade e dei parcheggi
(realizzati nello stesso modo) vengono realizza-
te le banchine laterali di larghezza m. 1,00
e separate dalla sede stradale con una cordona
ta di pietra dura di sezione 20 x 20 cm. po-
sta su base di calcestruzzo; queste banchine
vengono pavimentate con pietrini di cemento 20x20
su letto di malta bastarda e su sottofondo di
calcestruzzo dello spessore di cm. 6 steso a sua
volta su terreno opportunamente costipato e li-
vellato.

Costo a mq. di struttura stradale	Quantità	Importo
Tappeto cm. 3 al mq.L. 700 Bynder " 10 " " " L.400		
Tout-venant " " " L.100		
L. 3.200	2.580	8.256.000
Marciapiedi in pietrini di cemento	1.200	5.400.000
Cordonate	1.000	1.800.000
Scavi	500	400.000
Rilevati	350	385.000
<u>Totale viabilità, parcheggi e marciapiedi</u>		<u>14.441.000</u>
		<u>€ 6.545.000</u>

5.2 Smaltimento acque piovane

Costituito con tubi in cemento armato
di Ø 200 e 300 con collegamento alla rete attuale con tubi Ø 400.

Viene prevista anche la combinatura delle connette laterali delle due strade tangenti all'area del piano.

		Quantità	Importo
I)	Tubi Ø200 e Ø 300 di cemento in opera compresi gli scavi al ml.	L. 6.000 x 300	2.400.000
		20.000	1.290.000
2)	Pozzetti a caditoia ciascuno	L. 50.000 x 27	1.350.000
4)	Tubi Ø 400 e combinatura canale al ml. L.	10.000 x 350	3.500.000
		7.000 x 350	2.450.000
		smaltimento acque	5.600.000
			7.790.000

5.3 Rete idrica

Costituita da tubo in acciaio zincato a saldatura longitudinale con rivestimento normale e giunto sferico per saldatura elettrica.

Pezzi speciali in acciaio (tes. croci ecc.) con incidenza di kg. 1 per 2 ml. di tubo.

Sono previste saracinesche in ghisa a corpo ovale, idranti da incendio e per innaffiamen-

to zona verde, pozzetti in muratura con chiusini in ghisa e due fontanelle nel verde pubblico.

		Quantità	Importo
I)	Tubi Ø 60 al ml. 4.500	380	L. 710.000 2.380.000
2)	" Ø 80 " 5.300	85	450.000 595.000
3)	" Ø 100 " 5.800	45	261.000 360.000
4)	fontanelle, idranti sacerindesche e opere varie.		L. 200.000
	Total rete idrica		3.621.000 1135.000

5.4 Rete fognaria

		Quantità	Importo
I)	Tubazioni in gres Ø 200 compreso lo scavo al ml. L. 9000 x 650	11.000	2.150.000 5.850.000
2)	Pozzetti di incrocio e di ispezione ciascuno L. 105.000 x 23	130.000	2.415.000
3)	Pozzetti di cacciata ciascuno L. 60.000 x 2	60.000	320.000
	Total rete fognaria		8.585.000
			20.510.000

5.5 Impianto di illuminazione pubblica e distribuzione di energia elettrica.

-Per l'illuminazione sono previste lampade a palo e lampioncini da 125 Watt.

-Per la distribuzione di energia elettrica si considera che la cabina elettrica attuale sia sufficiente per le nuove 50 utenze.

		Quantità	Importo
I)	lampade a palo da 125 Watt ciascuna L. 250.000	17	5.310.000 4.250.000
2)	lampioncini da 125 Watt ciascuna L. 80.000	10	1.000.000 800.000
3)	utenze domestiche ciascuna L. 50.000	50	2.500.000
4)	utenze per servizi di quartiere ciascuna L. 70.000	10	910.000 700.000
Importo impianto elettrico			8.250.000
			10.370.000

5.6 Verde pubblico

La zona verde viene sistemata con vialetti lastricati in pietra da taglio, piazzette attorno al mercato con pavimentazione in pietrini di cemento, aiuole, sistemazione a prato con potatura degli alberi esistenti e messa a dimora di nuovi .

L'incidenza di queste opere è di L. 1500 a mq. di area:

quindi totale costo verde pubblico

$$\frac{L.1500}{L.1500 \times 6541} = L. 9.811.500 \quad 16.312.700$$

5.7 Espropriazioni

Per le espropriazioni, applicando le aliquote del valore agricolo medio e tenendo conto che i terreni in oggetto sono ancora oggetto di coltura si ha un prezzo ad ettaro di lire 500.000 quindi avremo:

Foglio	Mapp.	Ditta intestata	Sup.esprpr.	Prezzo
3	169	Campus Francescan gelo	155	7750
3	476	Piras-Castia Anto niangela e più	II.IIO	555.500
3	477	Idili-Careddu Sal vatorangela	8.660	433.000
Totale espropriazioni L.				993.250

5.8 Riepilogo costi

Nel piano di zona non sono state compuate le spese per l'urbanizzazione secondaria cui si farà fronte con altri prezzi (legge sugli asili nido, legge regionale N°9 ecc.)

Il costo totale dell'urbanizzazione primaria è:

1) Viabilità	L. 14.441.000	46.515.000
2) Smaltimento acque	" 5.600.000	17.900.000
3) Rete idrica	" 3.621.000	11.350.000
4) Rete fognaria	" 8.585.000	10.500.000
5) Impianto di illuminazione	" 8.250.000	10.350.000
6) Verde pubblico	" 9.811.500	16.313.000
7) Espropriazioni	" 993.200	1.500.000

ammortato del 53%

Totale	L. 51.301.700	77.812.000
per un incidenza a mq.	L. 2.270	3.445.

Asilo nido → $\left\{ \begin{array}{l} 16.000.000 \\ 76.625.000 \end{array} \right.$
Treno → $\left\{ \begin{array}{l} 20.625.000 \\ 176.437.000 \end{array} \right.$