

COMUNE DI VILLACIDRO
- PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO (VS) -

VARIANTE

Piano di lottizzazione in Zona Ct - Ambito 1
Quartiere Giardino “Gutturu Mannu” – Comparto “G”
con accorpamento di parte della limitrofa G20

“GIARDINO BLU”

Elaborato

RELAZIONE TECNICA

ZONA Ct - AMBITO 1 - QUARTIERE GIARDINO “GUTTURU MANNU” – COMPARTO “G” E ZONA “G20”

Il sottoscritto Ing. Roberto Erba, nato a Cagliari il 15.02.1949, con Studio di Ingegneria in Cagliari nella via San Benedetto 58, iscritto regolarmente all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 1459, presentò, in qualità di tecnico incaricato, il piano di lottizzazione unitario nel Comune di Villacidro in zona Ct, Ambito 1 – Quartiere Giardino “Gutturu Mannu” – Comparto “G” e Zona “G20”, denominato “Giardino Blu”; tale Piano venne convenzionato con atto datato 26.10.2010 eseguito dal notaio Paola Ghiglieri, Repertorio N. 24.451, Raccolta N. 9.743, Registrato a Sanluri il 17.11.2010 a N. 2.487 Serie 1T.

Il piano di lottizzazione approvato prevede i seguenti tre sottocomparti edificabili che vennero riassunti come da Tabella “F” inserita nel Piano e di seguito riportata:

TABELLA “F” – SOTTOCOMPARTI EDIFICABILI

N° SOTT.TO	DESCRIZIONE AREA	SUPERFICIE SOTTOCOMPARTO (mq)	VOLUME DA EDIFICARE (mc)	If mc/mq	SUPERFICIE DA EDIFICARE (mq)	Ic mq/mq	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	Commerciale	4.973,50	6.822,00	1,37	1.516,00	0,30	Isolata singola
2	Residenziale	1.113,00	1.892,80	1,70	291,20	0,26	Schiera
3	Residenziale	1.368,00	2.325,57	1,70	357,78	0,26	Schiera
	TOTALE	7.454,50	11.040,37		2.164,98		

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie furono elaborate nel rispetto di quanto stabilito nell’art. 68 delle N.T.A. del P.U.C. Era consentita la realizzazione di piani interrati e seminterrati nel rispetto del regolamento edilizio e della normativa in vigore. Nel Piano approvato venne specificato che l’ubicazione dei corpi di fabbrica non era vincolante e avrebbe potuto pertanto essere variata all’atto progettuale nel rispetto comunque delle norme urbanistiche.

Sottocomparti del Piano approvato

Furono individuati, come sopra riferito, tre sottocomparti di cui il N.1 fu per attività commerciale che oramai da tempo è stata realizzata ed opera col marchio Eurospin e pertanto esula dalla presente variante.

Nei sottocomparti 2 e 3 vennero previste residenze con abitazioni a schiera.

Il sottocomparto 3 esula dalla presente Variante, mentre è il sottocomparto 2 ad esserne l’oggetto.

I dati del sottocomparto 2 oggi cogenti sono indicati nella Tabella “F” sopra riportata; in aggiunta si evidenzia che l’altezza massima fu prevista in 6,50 m.

Nel sottocomparto 2 fu prevista una schiera di 5 identiche abitazioni, indicate con le sigle da 1/2 a 5/2 (dove “2” indica il sottocomparto) che si sviluppavano su due piani fuori terra e un seminterrato; quest’ultimo, dell’altezza interna di 2,70 m, sporgeva fuori terra di 60 cm. In totale la superficie Sc_2 coperta nel sottocomparto 2 fu prevista in 291,20 mq ed il volume V_2 in 1.892,80 mc.

Tutti e tre i sottocomparti sono stati urbanizzati a suo tempo per cui sono presenti e collaudate tutte le seguenti opere:

- rete fognaria acque bianche;
- rete fognaria acque nere,
- rete di adduzione idrica;
- impianto di illuminazione pubblica ;
- impianto distribuzione rete telefonica e dati;
- rete di alimentazione elettrica privata.

Le recinzioni dei sottocomparti vennero stabilite in una muratura di base alta 60 cm sovrastata da pannelli in ferro o altro materiale ad aria passante.

Sottocomparti del Piano in variante

Tutto ciò premesso, come già riferito, si vuole attualmente intervenire con una variante del sottocomparto 2 oggi destinato a residenza. Si intende infatti non realizzare le residenze e sostituirle con un'attività connessa alla residenza, più precisamente un poliambulatorio privato. Il tipo edilizio è costituito da un piano terra ed un primo piano; non sono previsti locali interrati o seminterrati e la copertura sarà a terrazzo. Il fabbricato sarà unico e isolato. Vedasi tavola grafica allegata. I dati dei tre sottocomparti, di cui è variato solo il n. 2, sono così riepilogabili:

Situazione convenzionata

N° SOTT.TO	DESCRIZIONE AREA	SUPERFICIE SOTTOCOMPARTO (mq)	VOLUME DA EDIFICARE (mc)	If mc/mq	SUPERFICIE DA EDIFICARE (mq)	Ic mq/mq	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	Commerciale	4.973,50	6.822,00	1,37	1.516,00	0,30	Isolata singola
2	Residenziale	1.113,00	1.892,80	1,70	291,20	0,26	Schiera
3	Residenziale	1.368,00	2.325,57	1,70	357,78	0,26	Schiera
	TOTALE	7.454,50	11.040,37		2.164,98		

Situazione di Variante

N° SOTT.TO	DESCRIZIONE AREA	SUPERFICIE SOTTOCOMPARTO (mq)	VOLUME DA EDIFICARE (mc)	If mc/mq	SUPERFICIE DA EDIFICARE (mq)	Ic mq/mq	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	Commerciale	4.973,50	6.822,00	1,37	1.516,00	0,30	Isolata singola
2	Servizi connessi	1.113,00	1.892,80	1,70	291,20	0,26	Isolata singola
3	Residenziale	1.368,00	2.325,57	1,70	357,78	0,26	Schiera
	TOTALE	7.454,50	11.040,37		2.164,98		

Come si può notare, il volume resta uguale e pari a 1.892,80 mc come pure la superficie da edificare che

resta 291,20 mq; l'altezza alla gronda resta anch'essa pari a 6,50 m. Cambia solo la tipologia da schiera ad isolata singola.

A fronte di una superficie lorda di 291,20 mq, prevedendo muri esterni spessi 30 cm, si ha una superficie lorda di pavimento S_{ip} di 268,26 mq a piano.

Parcheggi

I parcheggi vengono calcolati utilizzando l'art.8 del DA 2266/U del 20.12.1983 (Decreto Floris) il quale prevede che si debba avere una superficie a parcheggi pari almeno al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento; essendo la superficie lorda di pavimento di ogni piano pari a 268 mq, per i due piani sarà pari a $2x S_{ip} = 2 x 268 = 536$ mq; la superficie del Decreto Floris è pertanto:

$$S_{df} = 536 x 0,80 = 428,80 \text{ mq}$$

Tale superficie viene destinata a parcheggi per il 50% e la restante parte viene destinata a verde. Pertanto per parcheggi si ha: $428,80/2 = 214,40$ mq; altrettanti sono a verde.

L'art. 12 della L.R. 8/2015, che ha modificato l'art. 28 della L.R. 23/1985, prevede che si debba avere una superficie a parcheggi calcolata in 1 mq ogni 10 mc di volume. Essendo il volume da considerare pari a 1.892,80 mc, si deve avere:

$$S_{tog} = 1.892,80 x 0,10 = 189,28 \text{ mq}$$

dove il suffisso tog sta per Tognoli dal nome dell'estensore della vecchia legge.

Sommando tale quantità a quella ottenuta col Decreto Floris si deve avere una superficie a parcheggi complessiva pari a:

$$S_{complessiva} = S_{df} + S_{tog} = 214,40 + 189,28 = 403,68 \text{ mq}$$

La superficie disponibile per parcheggi individuata nel lotto è pari a 403,68 mq che corrispondono alla richiesta.

La superficie reale a verde individuata nel lotto è pari a 280 mq che sono superiori ai richiesti 214,40 mq.

In conclusione gli standard di parcheggi e verde sono soddisfatti.

PRECISAZIONE

Nelle tavole grafiche allegate per il poliambulatorio compare un tipo edilizio ed una distribuzione degli ambienti interni dei due piani; sia il tipo edilizio sia la distribuzione interna sono presentate solo a titolo di esempio ma non sono vincolanti per la variante. Il fabbricato e le piante definitive dei due piani verranno presentate col progetto edilizio che sarà inviato per l'approvazione successivamente alla firma della convenzione della presente variante n.1.

Villacidro, luglio 2021

Il Professionista

Dott. Ing. Roberto Erba