

INA CASA progetto urbanistico e tipi edilizi - O S T U N I -
staz. app. I A C P B r i n d i s i - progett. gruppo della sala
r e l a z i o n e

INA-CASA - Sistemazione urbanistica in OSTUNI
e progetti delle unità Edilizie.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

AREA

Ubicazione

La zona oggetto del presente studio é ubicata a sud della Nazionale BARI-BRINDISI, in una zona di naturale espansione dell'abitato di Ostuni.

Topografia

Essa é pressoché pianeggiante con lievi ondulazioni.

Geologia

Sotto un manto di terreno vegetale di qualche decimetro si trova il caratteristico tasso di tufo pugliese che affiora spesso direttamente in superficie. Per questo può ritenersi molto prudenzialmente in carico di sicurezza = 3 kg/cmq.

Viabilità
esistente

La zona attualmente é servita:

- 1°) dalla strada provinciale per Martina Franca attraversando la strada di accesso (prevista dal Comune) all'Ospedale Civile.
- 2°) Dalla strada di accesso (in costruzione) alle costruzioni dell'I.A.C.P. di Brindisi.
- 3°) Dalla strada Comunale ad est del lotto, rilevabile in planimetria alla Tav. I

PROGETTO URBANISTICO

Viabilità

Alla zona in discorso é stato conferito un carattere prettamente residenziale con viabilità pedonale escludendo la viabilità carraia disposta perifericamente con opportune sacche di penetrazione per l'accesso ai raggruppamenti edilizi.

Edilizia.

Sono stati previsti 5 raggruppamenti di 3 corpi di fabbrica ciascuno, ed a sud di essi un elemento lineare più alto con uno spazio porticato con funzioni comunitarie.

La disposizione delle unità di raggruppamento ha richiesto la presenza di un centro per l'attività collettiva.

Il porticato con i negozi in esso contenuto disimpegna tale funzione ed inoltre rappresenta un elemento di collegamento con il programma di edificazioni dell'I.A.C.P.Brindisi .

Verde privato- Gli spazi non coperti dalla edificazione sono stati spazio per i distribuiti in massima parte agli assegnatari;per giochi. mettendo così il completo controllo.

Si é così raggiunto il duplice scopo di ottenere una riduzione sensibile degli oneri di manutenzione da parte del Comune di Ostuni o della Gestione INA-CASA, e di dare agli assegnatari un certo spazio all'aperto. Sono stati inoltre previsti, in misura opportuna, spazi destinati al gioco ed uno nel baricentro del lotto, da destinarsi all'eventuale costruzione di scuola Materna.

RAGGRUPPAMENTI DEGLI ELEMENTI TRILOBATI, FLESSIBILITA'
DELLO SPAZIO DA ESSI FORMATO E SUA FUNZIONE SOCIALE.

Come già detto i 5 raggruppamenti principali sono costituiti da tre elementi trilobati, disposti secondo i lati di un triangolo equilatero da costituire una piazzola centrale; più precisamente l'accostamento al triangolo centrale avviene col corpo più alto dell'elemento trilobato, contenente al piano terra uno spazio coperto, rappresentante una naturale estensione della piazzola centrale. Nello spazio coperto troveranno sistemazione panchine per il soggiorno all'aperto e quelle attività ricreative non richiedenti speciali attrezzature.

Gli spazi coperti, le piazzole centrali, i sentieri pedonali di accesso esterni e le sacche saranno pavimentate e saranno distinti dagli spazi privati mediante muretti a secco, caratteristici della zona, o da opportuni ed oculati interventi di verde, ispirandosi a quelle caratteristiche di squisite sensibilità che si rileva in tutta la zona pugliese.

In tale modo si è voluto creare un soggiorno collettivo per ciascun raggruppamento tra i fabbricati: favorendo così i rapporti associativi con una edilizia che conserva il carattere intimo dell'abitazione.

E' questa la traduzione locale ed è l'esempio di vita associativa che viene a noi dal paese dei trulli.

D'altra parte lo spazio coperto integrante la piazzola centrale, è parzialmente flessibile, sempre restando entro i limiti consentiti dall'indirizzo fermamente comunitario, dato ad esso.

Può ad esempio essere parzialmente destinato a bottega artigiana, pur lasciando inalterato il carattere di soggiorno all'aperto e residenziale.

ELEMENTO CONTINUO A PIANI SFALSATI

Al piano terra é stato previsto un porticato, parzialmente impegnato da negozi.

Caratteristiche alloggi-unità trilobate

Alloggi sfalsati di $1/3$ dell'altezza - 6 per ogni unità edilizia, inoltre ogni unità ha un piano seminterato destinato a depositi, uno per ciascun appartamento, e rimessa per moto-scuter, infine uno spazio coperto. Ogni alloggio é costituito di vani 3 più due accessori con una superficie utile pari a mq. 70.

In ogni unità si é dato valore al proporzionamento delle cucine in modo da permettere in esso anche la possibilità di pranzare. - ed al locale lavatoio, un deposito per biancheria sporca. Lo stenditoio é previsto sulle terrazze di copertura di ciascun alloggio dell'ultimo piano, e nello spazio all'aperto per gli alloggi del piano terra.

Ogni unità trilobata contiene pertanto:

n. 6 alloggi da 5 vani (compreso in essi servizi).

Ogni raggruppamento di unità edilizia contiene 18 alloggi quindi in definitiva i 5 raggruppamenti previsti contengono 90 alloggi per complessivi 450 vani.

Caratteristiche alloggi unità a piani sfalsati

Tali tipi di alloggio prendono posto in un unico fabbricato ed hanno le stesse caratteristiche degli alloggi anzi descritte.

Complessivamente il fabbricato ad elementi continui e sfalsati contiene 18 alloggi di cui 9 da quattro vani abitabili più servizi ed altri 9 da cinque più servizi.

Complessivamente pertanto si hanno altri 117 vani.

CONSISTENZA DI TUTTO IL LOTTO PROGETTATO.

Alloggi 108

vani 567

Inoltre nel progetto sono stati previsti numero 6 negozi nel porticato dell'elemento a piani sfalsati.

DENSITA'

La superficie a disposizione, al lordo di tutta la viabilità veicolare e pedonale è di mq. 23.260 e quindi la densità rispondente ai tipi edilizi progettati è di circa 250 abitanti per ettaro.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

Costo vano- per la sola costruzione per fabbricati di

I° categoria

L. 415.000.=

Per deposito motorette

" 20.000

Costo complessivo

" 435.000

e per n.567 vani =

" 246.645.000.=

Computando una percentuale media del 5% per compensi alla stazione appaltante, al progettista, collaudatore etc. si ha il seguente conteggio economico:

per importo lavori a base di appalto

L. 234.313.000.=

per compensi vari

" 12.332.000.=

" 246.645.000.=

COMPUTO DELLE CUBATURE

Unità trilobate:

Superficie coperta da ogni lobo	mq. 84	
superficie coperta dagli alloggi	" 84x3=252 mq.	
Cubatura piani abitabili	252x6,40=	mc. 1628.00 =====
Cubatura della scala	mq. 20 x 8,80 =	" 176.00 =====
Cubature cantine (un solo lobo)		
	mq. 84x2,40x0,65=	" 132.00 =====
Cubatura portico	mq. 84x2,40x0,55=	" 111.00 =====
Cubatura parte non utilizzata	mq. 84x0,50x0,70=	" 29.00 =====W
Cubatura di una unità trilobata		MC. 2076.00 =====
E per n.15 unità		" 31140.00 =====

Unità continua a piani sfalsati

Superficie coperta:	mq. 73,80x10= mq. 738.00	
Cubatura piani abitabili	mq. 738x9,60=	MC. 7080 =====
Cubatura della parte porticata		
(la parte destinata ai negozi non viene computata in quanto oggetto di parti- colare stanziamento)	mq. 369 x 2,5 x 0,55 =	" 507 =====
Cubatura unità continua a piani sfalsati		" 7587 =====

CUBATURA TOTALE DELLE UNITA' EDILIZIE PROGETTATE

MC. 38.727

=====

Costo a mc.vuoto per pieno:

Lire 234.313.000 = L. 6050/mc.
mc.38.727

Risultato questo confortante soprattutto se si tien conto della possibilità di integrare tale cifra,scorporando la parte porticata dal computo precedente ed inserendola nella parte relativa all'attrezzatura dell'area,che peraltro, viene data gratuitamente alla Gestione INA-CASA.

superfici caratteristiche :

superficie disponibile		MQ 23.260
superficie coperta dai fabbricati	mq. 2140	9,5 %
viabilità principale	mq 1900	8,01 %
sentieri e slarghi pedonali	mq 3200	13,40%
spazi collettivi	mq 2700	12,00%
spazi privati	mq 13022	57,00%
t o t a l e	mq 23260	100,00 % della superficie disponibili

n a p o l i 20 settembre 1957

I progettisti

arch. F. della sala capogruppo

ingg. D. D'Albora

M. della sala

G. Righetti



