



COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

LOTTIZZAZIONE FOSCOLO – VARIANTE SOSTANZIALE

PROGETTO ESECUTIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D

Progettisti incaricati:

ing. Sandro CATTÀ

Dicembre 2009

ing. Massimo ZUCCA



M. Cattà
M. Zucca

Collaboratori:

Dott. Ing. Paola CADAU
Dott. Ing. Massimo CORDA
P.E. Enrico COLLU
Dott. Ing. Mirko ETZO
Dott. Ing. Claudia GIATTINO
Dott. Ing. Irene PILI

Paola Cadau
Passerò Maddalena
Passerò Elena
Cocco Roberto Antonio
Passerò Faustina
Muscas Giovanni

Committenti:

sigg.ri Cadau, Cocco, Masala, Muscas, Passerò, Vado.

Responsabile del Procedimento
ing. Giovanni TOCCO

ART. 1 – ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I piani di lottizzazione nelle zone "C" di espansione residenziale si applicano in conformità alle norme di attuazione del vigente P.U.C. del Comune di Decimomannu ed al relativo regolamento edilizio.

Sono previste le seguenti indicazioni di seguito riportate.

Le zone C sono destinate a nuovi insediamenti residenziali; esse dovranno essere realizzate attraverso interventi coordinati nei modi previsti dall'art. 3 delle citate norme di attuazione del P.U.C..

L'intervento minimo, ai fini di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a Ha 1,00 senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto si attiene alla viabilità ed ai servizi primari.

Ogni intervento coordinato in zona "C" deve indicare:

- le aree destinate ai lotti residenziali;
- le aree destinate al verde pubblico ed ai servizi;
- le aree destinate alla sosta pubblica;
- la viabilità di piano secondo i parametri indicati nei punti successivi.

Le aree da destinare a viabilità e servizi dovranno essere cedute dai proprietari lottizzanti al Comune.

Nello studio del piano di lottizzazione devono essere rispettati gli standards urbanistici e le tipologie edilizie prescritti all' art. 11 delle norme di attuazione del P.U.C..

ART. 2 – STANDARDS EDILIZI NELLA LOTTIZZAZIONE “FOSCOLO”

1. L'indice di fabbricabilità fondiario medio risulta così ripartito:
- | | |
|--|--------------------|
| – per le residenze: | 1,726 mc/mq |
| – per i servizi connessi alla residenza: | <u>0,549 mc/mq</u> |
| Totale: | 2,275 mc/mq |

Si è prevista una configurazione della lottizzazione che prevedesse l'individuazione di lotti da destinare esclusivamente ai servizi connessi con la residenza, quali studi professionali, negozi o attività equivalenti. In questo modo i volumi per i servizi connessi alla residenza potranno essere edificati in modo da rendere tali ambienti indipendenti dalle residenze.

2. Le tipologie edilizie sono libere purché la soluzione rispetti le indicazioni di massima fornite nella tavola n° 5 (tipi edilizi) del piano di lottizzazione approvato.

3. Le altezze massime dei fabbricati dovranno essere di **9,00 m**.

4. I distacchi minimi dai confini dovranno essere quelli indicati nella tavola n° 5 (tipi edilizi) del presente piano di lottizzazione, comunque mai inferiori a 5,00 m se non in aderenza; tra le superfici finestrate degli edifici, come stabilito dal D.A.E.L.F.U n° 2266/U del 1983 per comuni di 2° classe, dovrà essere rispettata una distanza di 10,00 m.

5. Il rapporto massimo tra le aree coperte da fabbricati e le aree di pertinenza del lotto non è limitato se non dai limiti fissati dalle distanze dai confini e dalla viabilità di piano.

6. I distacchi dei fabbricati dall'asse stradale non dovranno essere inferiori a 6,00 m.

7. Le recinzioni dei lotti dovranno rispettare i confini indicati nel planovolumetrico di cui alla tavola n° 3 del presente piano di lottizzazione.

8. Le costruzioni a tipologia binata dovranno essere realizzate con simili caratteristiche architettoniche, ed esse potranno utilizzare, previo consenso tra le parti, il muro comune di confine quale struttura portante per ambedue gli edifici.

ART. 3 – ASPETTI ARCHITETTONICI

Dovrà essere assicurata l'omogeneità delle soluzioni architettoniche. A tal fine la progettazione

dovrà essere tale da evitare la differenziazione volumetrica e di colore delle unità abitative.

ART. 4 – COPERTURE

E' prevista la copertura a tetto, con pendenza non superiore al 35%, o a terrazza.

Sono proibite le coperture in fibro-cemento o in lamiera.

ART. 5 – RECINZIONI

Le recinzioni fronte strada dovranno essere realizzate a giorno per un'altezza massima di 2,20 m con la possibilità di una zoccolatura in muratura di non oltre 1,00 m.

Le recinzioni su area pubblica dovranno essere realizzate con muri pieni.

Le recinzioni verso i lotti privati confinanti potranno essere realizzate con muri pieni di altezza massima pari a 3,00 m, ovvero con inferriate o siepi di non superiore altezza.

Saranno escluse recinzioni che possano recare, a causa dei materiali o della forma, danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.

ART. 6 – ONERI A CARICO DEI PRIVATI

Gli oneri a carico dei privati dovranno essere calcolati sulla base di quanto previsto nella convenzione stipulata dai proprietari lottizzanti con il Comune di Decimomannu.

ART. 7 – ALTRE NORME

Per tutte le altre norme si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale e alle Norme Generali di Attuazione del P.U.C. del Comune di Decimomannu.