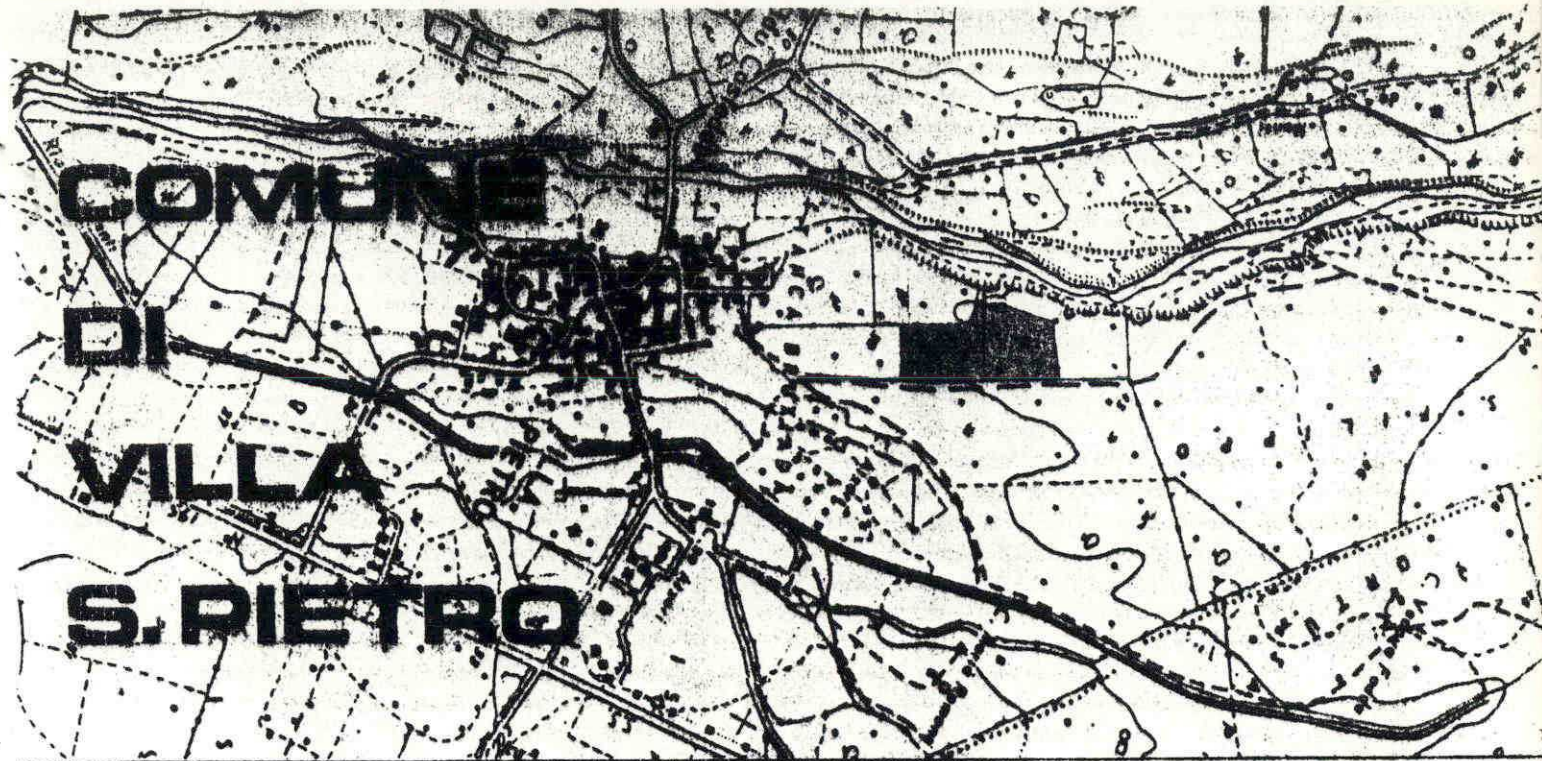




LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA'

"SA TANCA BRUXIADA"

TAVOLA

9

Alleg. Delib. C.C. n° 29 / 26.3.88

COMUNE DI VILLA SAN PIETRO	
PROVINCIA DI CAGLIARI	
24.02.88	000553
ARCHIVIO-PROTOCOLLO	
CAT. _____	CL. _____ FASC. _____

NORME DI ATTUAZIONE

COMUNE DI VILLA SAN PIETRO
UFFICIO TECNICO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA
ALLEGATO al decreto N. 1019/0 del 10.11.87
Cagliari, li 10.11.87
SCALA
IL FUNZIONARIO INCARICATO

COMMISSIONE
GIURICO-TECNICA DELLA SEDUTA
del 26/03/88
Verb. N. 6

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

PROT.

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 1455
Dr. Ing. NINNI VARGIU

Ninni Vargiu

ING. NINNI VARGIU VIA SONNINO 152 - TEL 65 46 30 - CAGLIARI 09100

C O M U N E D I V I L L A S . P I E T R O

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN
LOCALITA' "TANCA BRUXIADA"

N O R M E D I A T T U A Z I O N E

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' "TANCA BRUXIADA"

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Le presenti norme tecniche integrano quelle del Regolamento Edilizio nel rispetto del Programma di Fabbricazione del Comune di Villa S. Pietro.

Art. 2 - Si intende interessata dal Piano di Lottizzazione tutta l'area distinta in Catasto al F9 16 mapp.li 497, 495, 491, 498, 496, 494, 492, 490, 488, 489, 240, 493, 525/a, 523, 524, 72/d, 72/c, 72/b, del Comune di Villa S. Pietro, rappresentata in planimetria di progetto in scala 1:2000, di superficie complessiva pari a 19.000 mq ricadenti in zona di espansione "C".

Art. 3 - L'intera superficie risulta suddivisa in:

- Verde Pubblico	}	mq	1.975
- Istruzione			
- Interesse Comune			
- Parcheggi Pubblici		"	340

		mq	2.315
- Viabilità		"	3.390
- Residenza		"	13.295

TOTALE SUP. LOTTIZZ.		mq	19.000
			=====

Art. 4 - Le opere di urbanizzazione primaria: strade, acquedotto, fognature acque nere e linea elettrica pubblica

saranno realizzate a cura e spese dei lottizzanti sulla scorta dei progetti esecutivi che verranno sottoposti all'approvazione del Comune di Villa S. Pietro ed una volta collaudati verranno ceduti al Comune secondo le modalità da definirsi in sede di convenzione.

Tali opere avranno le caratteristiche tecniche rispondenti alle prescrizioni degli articoli successivi.

Art. 5 - Le strade di lottizzazione dovranno rispettare i tracciati e le larghezze previste in progetto ed essere costruite con le seguenti modalità:

- a) - formazione di uno strato di fondazione su sottofondo opportunamente sistemato, eseguito con misto arido di fiume o di cava, rullato con rullo da 16/18 T. e dello spessore di cm 30 compresso;
- b) - massicciata in conglomerato bituminoso costituito da una miscela granulometrica di pietrischetti, graniglie, sabbie e eventuali additivi, impastata con bitume a caldo in quantità pari al 4+6% in peso, steso in opera, sempre a caldo, mediante vibrofinitrice meccanica in strato da 7 cm compresso, rullato sino al raggiungimento dei valori di stabilità Marshall non inferiore a 700 Kg.

c) - manto di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso costituito da una miscela di pietrischetto, graniglie, sabbie e additivi mescolati con bitume a caldo, contenuto in percentuale dell'aggregato, compreso tra 4,5 e 7, steso in opera con vibrofinitrice meccanica, dello spessore di cm 3 compresso, ancorato alla massicciata con kg 0,400 di emulsione al mq, rullato sino al raggiungimento di una stabilità Marshall non inferiore a 900 kg.

Art. 6 - Le banchine pedonali saranno realizzate in quadranti di cemento 50x50, spessore cm 5 con superficie vista a granigliato, posti in opera con giunti di dilatazione saturati con materiale plastico su sottofondo di calcestruzzo di spessore minimo di 10 cm, esse saranno delimitate da una cordonata prefabbricata in cemento di dimensioni 10x25x100 cm; in assenza di banchine pedonali verranno poste in opera cunette alla francese prefabbricate in cemento di dimensioni 60x15 cm.

Art. 7 - I parcheggi pubblici dovranno rispettare i tracciati e le larghezze previste dal Piano di Lottizzazione e avranno le stesse caratteristiche tecniche descritte per le strade asfaltate; nel caso esistessero alberi di alto e medio fusto essi dovranno es-

sere conservati e il terreno verrà semplicemente battuto e coperto con ghiaia ove questo non avesse al naturale la compatezza sufficiente a sopportare il peso degli autoveicoli.

Art. 8 - FOGNATURE. SMALTIMENTO ACQUE LURIDE.

Saranno, come le altre canalizzazioni, interrate ad una profondità minima dal piano stradale di m 1.60 e dovranno seguire i tracciati previsti dal Piano di Lottizzazione. Esse saranno costituite da una condotta principale in cemento amianto rinforzato (tipo Fibronit) del diametro di cm 30 alla quale si allacceranno, tramite opportuni pozzi, i rami di derivazione ($\emptyset$ 20) provenienti dalle strade laterali e a questi dai singoli lotti ($\emptyset$ 15). Nessun tronco di tali canalizzazioni sarà posato orizzontalmente; si dovrà sempre assegnare la massima pendenza possibile ed in ogni caso non inferiore all'1%. Non sono assolutamente ammesse contropendenze.

Art. 9 - IMPIANTO ELETTRICO.

a) - Di distribuzione bassa tensione: sarà interamente interrato e canalizzato in tubi di p.v.c., e secondo le indicazioni dell'E.N.E.L., sistemato nel cunicolo di alloggiamento; dovrà seguire il tracciato descritto dal Piano di Lottizzazione e sarà comprensivo di una centrale di trasformazione della potenzialità da definire in fase di progetto esecutivo.

b) - Di illuminazione stradale: la rete di distribuzione sarà anch'essa interamente interrata e canalizzata in tubi di p.v.c.; i corpi illuminanti saranno costituiti da sostegni in acciaio Dalmine conico mannesman del tipo a frusta e a stelo secondo le indicazioni di progetto, completo di armatura tipo "FAIR" a data per lampade a vapori di mercurio da 125W completa di reattore e ogni accessorio. I cavi saranno del tipo G 50 R/4, il tutto secondo le vigenti norme CEI e previa approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 10 - IMPIANTO TELEFONICO.

Seguirà il tracciato della linea elettrica e sarà anch'esso incassato in conduttori con modalità accettate dall'Ufficio Tecnico Comunale e preventivamente concordate con la S.I.P..

Art. 11 - IMPIANTO IDRICO GENERALE.

L'acqua potabile verrà inviata ad ogni lotto dove il consumo sarà misurato da appositi contatori. Esso sarà dimensionato per un apporto giornaliero di circa 1 mc per ogni 500 mc di costruzione mediante canalizzazioni eseguite in tubi p.v.c. tipo pesante.

Art. 12 - RECINZIONI ESTERNE.

Saranno realizzate in parte piene, per un'altezza massima di cm 60 in muratura con intonaco, ed

(*)₂

DUNQUE I VOLUMI EDIFICABILI SONO STATI
SUDDIVISI COSÌ:

TOTALE MC 19.000:

- 90% RESIDENZA (MC 17.100)

- 10% SERV. PUBBLICI (MC 1.900)

PERTANTO LA QUANTITÀ 20% DEL 90%"

DEVE INTENDERSI:

20% DEL VOLUME RESIDENZIALE ASSEGNATO
AL LOTTO (E NON IL 20% DEL VOLUME
RESIDENZIALE ASSEGNATO AL LOTTO
ULTERIORMENTE RIDOTTO FINO AL 90%.)

*1 QUESTO PARAMETRO NON È COERENTE CON L'ART. 4 DEL DECRETO
FLORIS CHE COMUNQUE, FA SALVO DIVERSA DIMOSTRAZIONE
IN SEDE DI STRUMENTO URBANISTICO, QUAL È IL P.L. IN OGGETTO,
APPROVATO AI SENSI DI LEGGE CON FAVORILE CONTROLLO
DI LEGITIMITÀ (DECR. 10/19/10) - 6 -

CONTINUA

*2

in parte a giorno per un'altezza massima di cm
100.

Art. 13 - L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito al
lotto di pertinenza, non deve superare il valore
di 1.286 mc/mq, in questo compresi il 20% del 90%
da destinarsi ai servizi strettamente connessi
alla residenza.

Intendendosi per servizi strettamente connessi
con la residenza, come da circolare dell'Assesso
rato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del
20.3.78 n° 2A:

- studi professionali e laboratori artigianali am
missibili in zona residenziale;
- locali per cantine, vani scala condominiali, ga
rages, caldaie e simili;
- servizi sociali e culturali.

Sono quindi escluse: autorimesse pubbliche, offi
cine meccaniche, laboratori di falegnameria, di
idraulica, di lattonieri e in genere laboratori
che implicino per lo svolgersi dell'attività, oc
cupazione dell'area del lotto che deve essere tas
sativamente lasciata a verde o che provochino ru
mori molesti per la collettività.

Art. 14 - I tipi edilizi, l'adozione dei quali consente gli
interventi edificatori indicati all'art. 14 sono
così regolati:

- a) - gli edifici devono sorgere in lotti di dimen
sioni non inferiori ai mq 400;

- b) - l'area coperta non deve superare il 33% del lotto;
- c) - l'altezza massima consentita é di m 7.50 al l'intradosso dell'ultimo solaio con un massimo di due piani fuori terra; sono consentiti locali interrati o seminterrati non abitabili;
- d) - distacchi minimi tra edifici m 8.00; distacchi minimi dai confini m 4.00;
- e) - non sono consentite costruzioni accessorie all'interno del lotto.

Art. 15 - Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione all'interno del lotto dovranno essere sistemati e mantenuti a verde.

Art. 16 - I lotti possono essere uniti dando luogo a elementi di superficie più grandi; la tipologia da inserire dovrà adattarsi planimetricamente alle mutate forme di lotto, senza mutare le caratteristiche architettoniche.