APPROVATO CON DELIBERAZIONE

DI C.C. N° 15 DEL 22 LUG. 2005

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
ing. Giacomo Laconi

- SET. 2003

COMUNE DI MONASTIR
UFFICIO TECNICO

RELAZIONE TECNICA

E

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato alla richiesta di autorizzazione a lottizzare sui terreni distinti in Catasto al Foglio 17 mappali 898, 899, 900, 901, 305, 593

Richiedente

Eredi Benedetto Serra

Il Progettista

Ing. Maurizio Pibiri

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
N. 2960 Dott. Ing. MAURIZIO PIBIRI

A

Data

MAGGIO 2003

COMUNE DI MONASTIR
(PROV. DI CAGLIARI)
3 GIU. 2003
N. 4305 CAT.

RELAZIONE TECNICA

1) Premessa

2) Criteri di impostazione progettuale

3) Norme edilizie di attuazione

4) Quadro urbanistico

a) Ripartizione delle superfici

b) Ripartizione dei volumi

c) Quadro riassuntivo dei comparti edilizi

1) Premessa

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione si riferiscono allo studio urbanistico relativo alla richiesta di autorizzazione a lottizzare ai sensi dell'art. 3 legge 20/91.

L'intervento in progetto tiene conto delle osservazioni/opposizioni presentate a seguito dell'adozione del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio Comunale e la relativa pubblicazione all'albo pretorio.

La soluzione proposta prevede la creazione di due stralci funzionali attuabili separatamente di dimensioni similari secondo i seguenti criteri progettuali:

- lo stralcio funzionale "A" è costituito da terreni di proprietà esclusiva degli eredi Serra Benedetto in quanto il mappale 901 (di proprietà Serra Benedetto, Serra Antonio, Serra Maria Giovanna) è interamente compreso nello stralcio funzionale "B".

I due stralci funzionali hanno dimensioni similari sia in termini di area privata che di viabilità e le spese per l'urbanizzazione primaria sono ripartite in modo equo rendendo ancora più conveniente in termini economici l'investimento necessario per la realizzazione del piano rispetto alle precedenti proposte.

Il comparto ha una superficie di 14293 mq circa all'interno della zona C2 e comprende le aree di proprietà dei S.ri:

- Eredi Benedetto Serra, del foglio 17 mappale 305 della superficie di 21335mq inserito in parte nel comparto per 7765 mq complessivi e del foglio 17 mappale 900 della superficie di 1795mq inserito in parte nel comparto per 1759 mq complessivi;
- Antonio Serra, del foglio 17 mappale 899 della superficie di 2972mq inserito in parte nel comparto per 2458 mq complessivi;

- Antonio, Benedetto, Dino, Ignazio, Lelio e Maria Giovanna Serra e la S.ra Luigia Fenu, del foglio 17 mappale 593 della superficie di 1955mq inserito in parte nel comparto per 298 mq complessivi;
- La S.ra Maria Giovanna Serra, del foglio 17 mappale 898 della superficie di 3448mq inserito in parte nel comparto per 1461 mq complessivi;

La proposta progettuale porta l'iniziativa del Sig. Benedetto Serra ed attualmente degli Eredi Serra Benedetto, i Signori proprietari degli altri mappali interessati (593, 898, 899 e 901) sono stati inviati alla partecipazione tramite Raccomandata n° 11557962819 spedita il 06/09/2000 per il Sig. Antonio Serra, Raccomandata n° 11557962817 spedita il 07/9/2000 per la S.ra M. Giovanna Serra ricevute entrambe il 8-9/9/2001 come attestano gli avvisi di ricevimento in nostro possesso.

Premesso che il piano ha subito una lunga gestazione in quanto si è cercato il massimo coinvolgimento di tutti i proprietari con terreni all'interno della zona C2. Già nel settembre 2000, come già detto in precedenza, ai sensi del comma 3 art. 3 legge 20/91, si è provveduto ad invitare (tramite Raccomandata AR) i proprietari confinanti con il proponente Benedetto Serra nelle persone di:

- Serra Antonio in qualità di proprietario del lotto 899 e comproprietario del mappale 901
- Serra Maria Giovanna in qualità di proprietario del mappale 898 e comproprietario del mappale 901

La presente proposta è il frutto di diversi incontri con l'amministrazione comunale, nei quali sono state impostate alcune scelte progettuali nell'interesse pubblico che sono state recepite nel piano di lottizzazione e di alcune modifiche che tengono conto delle osservazioni dei privati a seguito della prima adozione del piano.

In particolare, rispetto alla proposta iniziale, le modifiche hanno riguardato:

- una diversa suddivisione degli stralci funzionali in termini di superficie ed una maggiore precisazione dell'aspetto relativo alla presenza del canale a cielo libero delle acque piovane sul quale scaricano alcune condotte di acque bianche, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- la realizzazione di un incrocio stradale nella zona bassa, con un allargamento tale da consentire una

migliore svolta;

- alcune piccole modifiche ed integrazioni riguardanti le tipologie edilizie, le tabelle urbanistiche e le superfici dei lotti privati;

2) Criteri di impostazione progettuale

Il piano è stato progettato con l'intento di permettere in futuro il convenzionamento e la possibilità edificatoria per stralci funzionali separati. Lo stralcio funzionale "A" interessa esclusivamente la proprietà di Benedetto Serra, mentre lo stralcio funzionale "B" interessa oltre a Benedetto Serra, i restanti proprietari del comparto.

In entrambi gli stralci e per l'intero comparto, è stato rispettato il principio della perequazione, pertanto ad ogni proprietario è stato assegnata la volumetria, la superficie edificabile e l'area di cessione proporzionalmente alla superficie iniziale del proprio terreno; si è inoltre privilegiato il criterio di lasciare ove possibile l'area edificabile all'interno del terreno di proprietà attuale.

Il Piano in progetto è stato studiato in modo da interagire armonicamente con il confinante piano di lottizzazione "Borgo degli Ulivi" già approvato dall'amministrazione comunale.

Il progetto prevede:

- In relazione all'adiacente lottizzazione "Borgo degli Ulivi", si è allineata la viabilità di prosecuzione delle Vie Messina e Ferrara, si è realizzata una tipologia commerciale similare, un'altezza massima costruibile uguale e la stessa disposizione degli spazi da destinare alla sosta.
- Lo studio della viabilità dello stralcio funzionale "A" esclusivamente su aree di proprietà di Serra Benedetto. Ciò permette l'immediato convenzionamento e la conseguente cessione pubblica di tale aree.

Un'eventuale soluzione alternativa che avesse previsto la viabilità principale per gran parte all'interno del mappale 901, al momento già adibito a servitù di passaggio avrebbe presentato incertezze future sulla reale disponibilità al momento del convenzionamento. Si è quindi prevista la perimetrazione dello stralcio funzionale "A" limitandola alla proprietà Serra Benedetto (portando nello stralcio funzionale "B" anche una piccola porzione del mappale 901) per indisponibilità dei confinanti a partecipare alla lottizzazione e

renderlo immediatamente realizzabile.

- La viabilità dello stralcio funzionale "B" permetterà una volta realizzato, la creazione di una bretella stradale strategica, in quanto permette il collegamento direttamente sulla SS131, della parte Sud del paese, senza passare dal centro urbano.
- La viabilità del comparto prevede inoltre la continuità della Via Ferrara e della Via Messina attualmente interrotta ed il loro raccordo con la nuova bretella stradale.
- Le aree di cessione pubblica sono centrali, perfettamente utilizzabili e fruibili per parcheggi e collegamenti viari ed alberata con essenze arboree di altissimo pregio.

I lotti privati sono ubicato in quattro macroaree:

- la prima con destinazione "servizi annessi alla residenza" nella zona Nord, fronte Via Nazionale
- la seconda a destinazione prettamente residenziale nella Nord-est del comparto
- la terza con destinazione pubblica nella zona centrale del comparto
- la quarta con destinazione residenziale nella zona Sud del comparto

Il piano prevede che i comparti residenziali siano raggruppati secondo una tipologia edilizia binata e a schiera che offre una buona libertà distributiva ed architettonica al futuro costruttore con il pregio di avere molte unità abitative aperte su tre lati ed inserite in edifici di dimensioni non eccessive.

Nella Via Nazionale si attestano i lotti destinati a servizi connessi alla residenza, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, per garantire una continuità ai servizi già esistenti ed un buon ingresso al paese, anche attraverso la creazione di portici coperti perfettamente fruibili ai cittadini che seguano tipologicamente quelli confinanti al fine di un'armonizzazione dei prospetti.

Sono previste due tipologie stradali di differente sezione.

Tipo A con due marciapiedi laterali di larghezza pari a 1,50 m ciascuno, due corsie da 3,00 m ciascuna, e parcheggio longitudinale da 2,00 m, per un totale di 11,00 m.

Tipo B con due marciapiedi laterali di larghezza pari a 1,20 m ciascuno, e due corsie di marcia da 2.80 m ciascuna, per un totale di 8.00 m.

La viabilità e gli spazi pubblici saranno realizzati nel rispetto delle leggi vigenti in materia di abolizione delle barriere architettoniche per i portatori di handicap.

3) Aspetti tecnici legati alla presenza del canale acque bianche a cielo libero.

Gli impianti tecnologici seguono le indicazioni degli elaborati grafici allegati; in particolare si evidenzia la presenza di un canale di scolo delle acque piovane a cielo libero, sul quale scaricano tre condotte interrate come da particolari della tavola grafica. Si propone un parziale interramento del canale con il mantenimento delle attuali condotte di scarico esistenti, al fine di poter realizzare la viabilità di progetto. Tale interramento sarà concordato, progettato e realizzato secondo i criteri di legge vigenti (in particolare per il calcolo e la verifica del deflusso)

A seguito di alcuni incontri del sottoscritto con il Geom. Caredda funzionario dell'Anas e l'Ing. Piras del Consorzio di Bonifica responsabili della zona di Monastir, visionati gli elaborati di progetto è emerso che nulla osta alla realizzazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione perché non ricadenti in aree di loro pertinenza, mentre il Geom. Esu funzionario dell'ESAF responsabile della zona di Monastir ha espresso verbalmente parere favorevole al progetto in quanto si tratta di un "preliminare", rimandando al progetto esecutivo degli impianti fognari ed idrico il benestare come è prassi costante.

4) Norme edilizie di attuazione

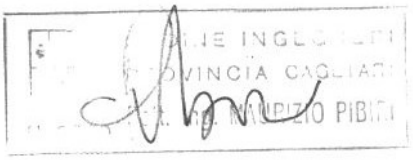
Si prevede il rispetto delle norme edilizio-urbanistiche delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale relative alle zone C2 di cui all'articolo 15 in termini di distacchi, distanze, altezze, ecc..

Le dotazioni di servizi e spazi pubblici del piano risultano pari a quelle minime stabilite dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUC di cui al D.R.A.E.L. n. 2266/83 per le zone di espansione residenziale.

Monastir, Maggio 2003

Il Tecnico

Ing. Maurizio Pibiri



DATI URBANISTICI

STANDARD URBANISTICI	Unità di Misura	Intero Comparto	Stralcio funzionale "A"	Stralcio funzionale "B"
Abitanti insediabili (1ab/100mc)	Abit.	142	77	65
S1: istruzione, ... (4.5mq/abitante)	[mq]	639	346	293
S2: aree uso comune, ... (2.0mq/abitante)	[mq]	284	154	130
S3: verde pubblico, ... (9.0mq/abitante)	[mq]	1278	693	585
S4: parcheggi pubblici, ... (2.5mq/abitante)	[mq]	355	193	162
Totale S1+S2+S3+S4 (18mq/abitante)	[mq]	2556	1386	1170

QUADRO URBANISTICO	Unità di Misura	Intero Comparto	Stralcio funzionale "A"	Stralcio funzionale "B"
Superficie catastale	[mq]	14293	7765	6528
Proprieta' Serra Benedetto (parte mapp. 305, 900)	[mq]	9524	7765	1759
Proprieta' F.lli Serra (parte mapp. 901)	[mq]	552	----	552
Proprieta' Serra Antonio (parte mapp. 899)	[mq]	2458	----	2458
Proprieta' Serra M. Giovanna (parte mapp. 898)	[mq]	1461	----	1461
Proprieta' F.lli Serra e Fenu (parte mapp. 593)	[mq]	298	----	298
Indice territoriale	[mc/mq]	1.00	1.00	1.00
Volume edificabile totale	[mc]	14293	7765	6528
Volume edif. residenza (70%)	[mc]	10005	5436	4569
Volume edif. serv. conn. resid. (20%)	[mc]	2859	1553	1306
Volume edif. servizi pubblici (10%)	[mc]	1429	776	653

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI PIANO DI LOTTIZZAZIONE					
Destinazioni	Unità di Misura	Simbolo Grafico	Intero Comparto	Stralcio funzionale "A"	Stralcio funzionale "B"
Superficie residenziale	[mq]		6836	2848	489
Superficie servizi connessi	[mq]			1245	250
Superficie residenz./serv. connessi	[mq]			----	2004
Superf. servizi pubblici S1	[mq]		639	346	293
Superf. servizi pubblici S2	[mq]		284	154	130
Superf. servizi pubblici S3	[mq]		1278	693	585
Superf. servizi pubblici S4	[mq]		355	193	162
Viabilita' di piano/Marciapiedi	[mq]		4901	2286	2615
Superficie totale comparto	[mq]		14293	7765	6528

Comune di Monastir Lottizzazione in zona C2 – Eredi Serra Benedetto e più

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI LOTTI PUBBLICI E PRIVATI

STRALCIO FUNZIONALE "A"

Lotto	Proprieta'	Superficie mq	Volume Residenz. mc	Volume Serv.Conn. mc	Volume Serv. Pubblici mc	Indice mc/mq	Tipologia
B1	Serra Benedetto	415.00	- - - -	518.00	- - - -	1.25	Schiera
B2	Serra Benedetto	361.00	- - - -	450.00	- - - -	1.25	Schiera
B3	Serra Benedetto	469.00	- - - -	585.00	- - - -	1.25	Schiera
B4	Serra Benedetto	282.00	541.00	- - - -	- - - -	1.92	Schiera
B5	Serra Benedetto	253.00	485.00	- - - -	- - - -	1.92	Schiera
B6	Serra Benedetto	269.00	488.00	- - - -	- - - -	1.81	Schiera
B7	Serra Benedetto	402.00	771.00	- - - -	- - - -	1.92	Isolata
B8	Serra Benedetto	307.00	589.00	- - - -	- - - -	1.92	Binata
B9	Serra Benedetto	414.00	795.00	- - - -	- - - -	1.92	Binata
B10	Serra Benedetto	307.00	589.00	- - - -	- - - -	1.92	Binata
B11	Serra Benedetto	307.00	589.00	- - - -	- - - -	1.92	Binata
B12	Serra Benedetto	307.00	589.00	- - - -	- - - -	1.92	Binata
C1	Pubblica	346.00	- - - -	- - - -	776.00	---	Isolata
C2	Pubblica	154.00	- - - -	- - - -			
C3	Pubblica	693.00	- - - -	- - - -			
C4	Pubblica	193.00	- - - -	- - - -	- - - -	---	- - - -

STRALCIO FUNZIONALE "B"

Lotto	Proprieta'	Superficie mq	Volume Residenz. mc	Volume Serv.Conn. mc	Volume Serv. Pubblici mc	Indice mc/mq	Tipol.
D1	Serra Benedetto	250.00	- - - -	352.00	- - - -	1.41	Schiera
D2	Serra Benedetto	489.00	1231.00	- - - -	- - - -	2.52	Schiera
D3	Serra Antonio	490.00	816.00	233.00	- - - -	2.14	Schiera
D4	F.lli Serra (386mc resid + 110mc serv) F.lli Serra/Fenu (209mc resid + 60 mc serv)	357.00	595.00	170.00	- - - -	2.14	Binata
D5	Serra Antonio	543.00	905.00	258.00	- - - -	2.14	Binata
D6	Serra Maria Giovanna	307.00	511.00	146.00	- - - -	2.14	Binata
D7	Serra Maria Giovanna	307.00	511.00	147.00	- - - -	2.14	Binata
E1	Pubblica	293.00	- - - -	- - - -	653.00	- -	Isolata
E2	Pubblica	130.00	- - - -	- - - -			
E3	Pubblica	585.00	- - - -	- - - -			
E4	Pubblica	162.00	- - - -	- - - -	- - - -	- -	- -