

COMUNE DI MONASTIR

Provincia di Cagliari

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

COMUNE DI MONASTIR

Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta

del **7 SET. 2001**

con verbale n. **45**

esprimendo parere **FAVOREVOLE**

IL SEGRETARIO

MA

COMUNE DI MONASTIR
13 AGO. 2001
N. 118

PIANO ESECUTIVO LOTTIZZAZIONE

PRIVATA CONVENZIONATA

"TOLA E PIU"

FEBBRAIO 1999

Committenti

Progettista

Tavola

titolo

ALLEGATO "D"

NORHE DI ATTUAZIONE

Art. 15

ZONE OMOGENEE "C"

- Le zone omogenee denominate C, sono le zone destinate a nuovi interventi residenziali da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o mediante P.E.E.P.
- Le zone omogenee denominate C, individuano le zone che possono essere oggetto di Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).
- Le zone omogenee denominate C1, individuano le lottizzazioni convenzionate o in itinere.

Per tutta la durata di attuazione degli strumenti citati valgono le norme ivi previste.

NORMATIVA DELLE SOTTOZONE C1 e C2

Le zone omogenee C, vengono suddivise in sottozone C1 e C2 con la seguente classificazione:

- C1 : zone edificate a seguito di lottizzazione o con lottizzazione in itinere;
- C2 : zone inedificate da sottoporre a lottizzazione.

E' stata individuata una U.T. da sottoporre a pianificazione attuativa di superficie mq. 24.600.

Per le sottozone già sottoposte a piano attuativo, valgono le norme dettate dagli stessi piani.

Gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico-forestale.

Dovranno, inoltre, essere precedute da uno studio sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche relativo al bacino idrografico di competenze, nonché da uno studio sull'impatto ambientale del sistema viario.

Qualora le reti tecnologiche facciano capo a tronchi già esistenti, verrà richiesto uno studio di verifica del carico aggiuntivo del nuovo insediamento.

NORMATIVA DELLE ZONE C2

Per le sottozone C2 valgono le norme di seguito riportate.

COMPARTO MINIMO D'INTERVENTO

Il comparto minimo d'intervento è individuato per garantire una soluzione unitaria, esso potrà interessare l'intera superficie territoriale di ogni singola sottozona C2, oppure una superficie minima di ha 1.00.

Qualsiasi intervento mediante Lottizzazione convenzionata, può riservare una quota pari ad almeno il 40% della volumetria complessiva prevista per l'Edilizia Economica Popolare e per la relativa quota di servizi connessi e servizi pubblici.

Qualora il piano attuativo sia di iniziativa privata, i proponenti potranno prevedere, per la finalità di cui al precedente comma, in aggiunta alle aree per standard urbanistici, quelle necessarie a realizzare la suddetta percentuale di volumetria da destinarsi a piano di zona. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai Piani Particolareggiati ed ai Piani di Lottizzazione adottati.

I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno prevedere un trattamento omogeneo del territorio, tanto nei confronti delle volumetrie riservate all'intervento privato, quanto nei confronti di quelle riservate all'intervento pubblico.

In particolare é richiesta una organicità che, pur potendo differenziare le tipologie insediative, tenda nel complesso a preferire quelle più direttamente coerenti all'insediamento tipicizzato e, che comunque ripartisca le tipologie omogenee tra intervento pubblico e privato.

STANDARD DI PIANO

Fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 6 del Decreto Regionale del 20/12/83 n. 2266U, le aree da destinare a servizi, verde e sosta dovranno di norma rispettare lo standard minimo regionale pari a 18 mq. complessivi per ogni abitante teorico insediato, nonostante i minimi stabiliti per i Comuni in III classe prevedano mq. 12.00.

La ripartizione di tale superficie é di norma stabilita come segue:

- S1 : aree destinate per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo, mq. 4.50 per abitante ;
- S2 : aree per attrezzature di interesse comune, come religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici postali, protezione civile ecc., mq. 2.00 per abitante ;
- S3 : aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, nei casi in cui esse siano effettivamente utilizzabili per tali impianti ad esclusione delle fasce verdi lungo le strade : mq. 9.00 per abitante ;
- S4 : aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della Legge 765/67, mq. 2.50 per abitante.

DENSITA' EDILIZIA

- Indice di Fabbricabilità Territoriale massimo: 1.0 mc/mq.

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

- Tale indice non potrà superare il 60% della superficie. Il rapporto di copertura viene computato al sedime del piano di terra e pertanto restano escluse eventuali proiezioni dei piani superiori. Eventuali porticati, verande, cortili coperti, ecc., non sono da computarsi agli effetti di tale norma e potranno aggiungersi con una incidenza massima pari al 30% del massimo sedime realizzabile.

I pergolati ad aria passante non entrano nel computo delle superfici coperte ma costituiscono elementi di continuità del corpo di fabbrica.

- La superficie minima del lotto non deve essere inferiore a mq. 250 per le tipologie a schiera, mq. 300 per le tipologie binate e mq. 350 per le tipologie isolate.

DISTACCHI

- E' consentita l'aderenza, mentre l'edificazione in distacco tra pareti finestrate dovrà essere pari a metri 8.00.
- Il distacco dai confini dovrà essere minimo di metri 4.00.
- L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili, dovrà avvenire ad una distanza pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di metri 4.00.
- La distanza dei fabbricati dall'asse stradale dovrà essere in conformità all'art.24 del D.P.R. 610 del 96 – regolamento recante modifiche al D.P.R. 495/92 recante Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentiti tipi edilizi a schiera, binati in linea o isolati nel lotto, purché la soluzione urbanistica risulti tale da consentire un organico intervento edilizio.

E' consentita all'interno del lotto la realizzazione anche con corpi di fabbrica separati o comunque articolati e collegati da cortili interni, porticati ecc., di locali accessori.

E' consentita la realizzazione di patii e cortili.

Tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno prevedere all'interno del lotto le quote da destinare a parcheggio ai sensi della legge 122/89, nonché per i casi specifici, quelle previste al punto 2) dell'art.8 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83.

VIABILITA'

La viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere sezione minima di metri 11.00 di cui almeno metri 8.00 carrabili.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere sezione minima di metri 8.00, di cui almeno metri 6.00 carrabili, se raccorda altre due strade di lottizzazione e/o di piano.

La viabilità secondaria di accesso ai lotti, dovrà avere una sezione minima di metri 6.00 totalmente carrabili se a fondo cieco.

Le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di m.2.50.

Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici, potranno essere recintati con parete piena per un'altezza massima di m.1.00, mentre la parte superiore dovrà essere del tipo "a vista" fino ad una altezza massima complessiva di m.2.50.

LIMITI DI ALTEZZA

- m. 9.50 ed un massimo di 3 piani fuori terra, oltre eventuale piano seminterrato e sottotetto.

Il limite di tre piani fuori terra, non tiene conto dei piani seminterrati e del piano sottotetto.