

COMUNE DI DOLIANOVA
PROVINCIA SUD SARDEGNA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO IN LOCALITÀ
"SU FORREDDU"

PROPRIETÀ

ABIS, AGUS, CAREDDA, COSSU, EREDI MANCA (Angotzi, Cocco,
Manca), MATTANA, LACONI, LEPORI, ORRÙ, PILUDU, PLACIDO,
SECCI, SEDDA, SERVENTI, USAI

PROGETTO UFFICIO TECNICO COMUNE DI DOLIANOVA

RELAZIONE TECNICA

E NORME DI ATTUAZIONE

UFFICIO TECNICO COMUNE DI DOLIANOVA
SETTORE URBANISTICO-MANUTENTIVO

ing. Mario Sardu



Mario Sardu

IL COMPARTO EDIFICATORIO

Il piano di lottizzazione "SU FORREDDU", è localizzato al limite SO dell'agglomerato urbano, in un comparto edificatorio interamente compreso in zona C₁ del vigente PUC, che si attesta sul prosieguo della via Risorgimento su un terreno degradante, delimitato a sud-ovest dalla recente circonvallazione (prolungamento di via Jerzu) che congiunge la via Cagliari alla via Dante, parallelamente ed adiacente al tracciato ferroviario di proprietà ARST (ex F.C.S.), a nord-ovest dalla preesistente lottizzazione "Su Fureddu", a nord-est dal tessuto urbano inserito nella zona omogenea "B" e a sud-est in parte ancora dal tessuto urbano di zona "B" e in parte da un'area ancora inedificata inserita in zona omogenea C* del vigente PUC.

Si evidenzia che il comparto è di fatto già suddiviso, sino alla via Risorgimento, da una viabilità esistente, in quanto i lotti facenti parte l'area in oggetto erano di proprietà Caredda Assuntina e Perra Giovanni e sono stati quasi tutti venduti da diversi decenni agli attuali proprietari, secondo uno schema di lottizzazione, regolarmente approvata ma mai attuata, che prevedeva anche l'attuale viabilità. Detta viabilità viene individuata nel prosieguo di via Risorgimento, nel prosieguo delle vie Manzoni e Farina, nel tratto di via Sassari che le collega e nella via don Orione.

Complessivamente il comparto interessa un'area di forma trapezoidale di mq 26.525,48 di proprietà dei signori ABIS, AGUS, CAREDDA, COSSU, EREDI MANCA (Angotzi, Cocco, Manca), MATTANA, LACONI, LEPORI, ORRÙ, PILUDU, PLACIDO, SECCI, SEDDA, SERVENTI, USAI, oltre ai signori GHIANI e DEIANA, MARTIS, PERRA, PIRAS, PIREDDU, SCIONI, TATTI, VINCI.

PREMESSE

L'area in oggetto è già stata sottoposta a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, dapprima mediante l'approvazione di uno strumento attuativo nel 1996 e successivamente mediante un Piano approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 31/03/2011 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 14 parte III in data 17/05/2011; stante l'inerzia dei proprietari a concretizzare detto Piano con stipula di Convenzione, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso, con raccomandata A.R., a tutti i proprietari delle aree insistenti in detto comparto un invito al fine di poter procedere alla stipula di convenzione. A tale invito è conseguito un reiterato rifiuto, se pur tacito, da parte della

signora Ghiani Angela (comproprietaria con la figlia Deiana Roberta), della signora Scioni Anna e del sig. Tatti Giuseppe. La ditta Ghiani risultava, nel piano di lottizzazione approvato nel 2010, destinataria di un lotto edificabile all'interno del comparto, mentre le ditte Scioni e Tatti appaiono risultare proprietari di una quota parte della via Manzoni, compresa nello studio del presente Piano di Lottizzazione, pur avendo già, di fatto, arretrato i propri confini materiali per consentire l'apertura della strada.

Si è proceduto, pertanto, allo stralcio dei terreni di proprietà dei suddetti ed alla redazione del presente Piano di Lottizzazione d'Ufficio, che interessa un'area più limitata di complessivi mq 25.502,69.

Le aree catastali interessate dal presente strumento attuativo (al netto di quelle di proprietà delle ditte che non convenzioneranno) sono le seguenti, tutte appartenenti al foglio 34: mappali 452, 759, 796, 804, 805, 835, 1045 (parte), 1206, 1386, 1403, 1406, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1498, 1499, 1500, 1501, 1506, 1507, 1508, 1646, 1647, 1648 (parte), 1700, 1851 (parte), 1855 (parte).

Gli attuali intestati catastali, che stipuleranno la convenzione (a meno di eventuali nuovi aventi causa o subentranti) sono Abis Franca, Agus Antonino, Caredda Assunta, Cossu Sandro, Cossu Vincenzo, Angotzi Maria, Cocco Maria, Manca Francesco, Manca Francesco Giovanni Stefano, Manca Giuseppe, Manca Marta Valeria Maria Giovanna, Mattana Renzo (verosimilmente in luogo di Mattana Mosè), Laconi Fabiano, Lepori Anna, Lepori Paolo, Orrù Fabio, Piludu Ferruccio, Piludu Mauro, Piludu Roberta, Placido Renata, Porcu Mariangela, Secci Benito, Sedda Enrico, Serventi Maurilio, Serventi Maria Paola, Serventi Salvatore, Serventi Sandra, Usai Biagio, Usai Ercole, Usai Ricciotti. Alla stipula dovrà intervenire anche la ditta Perra Priamo, attuale intestata catastale del mappale 1493, destinato a strada (via Manzoni).

In ragione delle imprecisioni catastali (evidenziate dalla differenza esistente fra le superfici catastali e quelle reali rilevate sul posto) e delle problematiche di rototraslazione dei confini, si dà conto della possibilità che anche i proprietari dei lotti oggetto di edificazione abusiva (di cui al paragrafo seguente) siano chiamati a stipulare la convenzione, qualora, in sede di frazionamento definitivo, si accerti che parte dei rispettivi lotti catastali ricadano nella cessione per strada pubblica.

DATI GENERALI E DI PROGETTO

All'interno dell'area interessata dal presente progetto insistono cinque lotti edificati abusivamente e successivamente sanati, che occupano un'area complessiva della superficie reale di mq. 2.791,15 di proprietà VINCI Biagio, MARTIS Lorenzo, PIRAS Marcello, PIREDDU Efisio e PERRA Priamo. In ragione delle caratteristiche intrinseche della concessione edilizia in sanatoria, dettate dalla legge n. 47/1985 e confermate dalla copiosa giurisprudenza, la volumetria condonata esula dalla volumetria complessiva edificabile nel comparto e non può andare a detrimento della volumetria edificabile dei lotti liberi. Per rispettare tale principio, la volumetria assentita dei lotti oggetto di condono è stata, quindi, detratta dalla volumetria complessiva residenziale e ridistribuita nei lotti liberi. In questo modo, i lotti liberi possono usufruire di 1.459,15 mc in più, rispetto alla dotazione calcolata con una distribuzione uniforme (ossia, a indice fondiario costante) della volumetria su tutti i lotti del comparto.

Al fine di meglio determinare le dotazioni da attribuire al piano di lottizzazione, nell'agosto 2008, nell'ambito della progettazione del Piano di Lottizzazione approvato nel 2011, è stato effettuato uno studio tra i rapporti volumetrici realizzati e gli abitanti effettivamente insediati nelle aree di lottizzazione "Su Fureddu" e "Is Argiolas". Da tale studio è scaturito un parametro d'insediamento di 170 mc/abitante che è stato sottoposto all'attenzione dell'U.T. il quale, con comunicazione prot. 14368 del 17/09/2008, ha ritenuto congruo l'impiego di detto parametro per la definizione degli standards del citato piano di lottizzazione.

Ritenendo tale parametro tutt'ora utilizzabile, in assenza di condizioni modificative dello studio che ne è alla base, e alla luce delle sopra citate defezioni, sono stati definiti tutti gli standards urbanistici.

Per quanto sopra esposto ne conseguono i seguenti dati di progetto:

VOLUMI

- Superficie territoriale (S_t)..... mq **25.502,69**
- Volume complessivo ($S_t \times 1,4$).....mc **35.703,77**
- 90% residenziale + servizi connessi alla residenza.....mc **32.133,40**
- 10% servizi pubblici.....mc **3.570,37**

ABITANTI INSEDIABILI E AREE A SERVIZI

- 170 mc/abitante da cui: $35.703,77/170 = \dots\dots\dots$ **210** abitanti;

- Zona S per servizi (per attività collettive, verde e parcheggio) pari a 18 mq/abitante insediabile $18 \times 210 = \dots \text{mq}$ **3.780,40**
- Di cui: per servizi (S₁ ed S₂) e verde pubblico (S₃).....mq **3.255,34**
- per parcheggi (S₄).....mq **525,06**

Si precisa che si è scelto di mantenere l'indice territoriale di 1,4 mc/mq e di non utilizzare l'indice di 1,5 mc/mq attualmente consentito dal PUC, per restare fedeli all'impianto progettuale della lottizzazione del 2011, gradito ai proprietari, ancorché essi non abbiano proceduto al convenzionamento.

Rispetto al progetto approvato nel 2011 si evidenzia che le variazioni, dovute allo stralcio di alcuni lotti di cui si è già cennato, sono tali da non influire sulle previsioni del presente progetto e pertanto verranno confermati gli stessi criteri progettuali che di seguito sono riportati.

Elemento determinante per l'impostazione planovolumetrica del presente piano di lottizzazione, come si evince dagli elaborati grafici allegati, è stata la preesistente viabilità, nonché il limite della linea ferroviaria e dell'adiacente circonvallazione, compresa nella fascia di m. 18 dal binario esterno della stessa ferrovia.

L'area di cessione per verde e servizi è stata individuata in aderenza alla zona C* dove si prevede ugualmente di concentrare le future cessioni per verde e servizi. Si andrà a definire un interessante lotto triangolare il cui lato maggiore sarà in aderenza con la tangenziale (prolungamento di via Jerzu).

Le strade esistenti esterne al comparto hanno una carreggiata di larghezza m 6,00 con marciapiedi da m 1,00. Anche i prolungamenti di tali strade, nonché le vie Sassari e don Orione, avranno la medesima conformazione a causa di preesistenti recinzioni dei lotti già edificati, fatti salvi i tratti finali della via Farina e della via Manzoni, dove la presenza di lotti liberi consentirà di avere uno dei marciapiedi di larghezza m 1,50. Il prosieguo di via Risorgimento avrà una carreggiata di larghezza m 9,00 con marciapiede da un lato di m 1,50 e dall'altro di m 1,88 che prosegue quello preesistente nel tratto a monte di via Risorgimento.

I parcheggi sono ubicati in un'area racchiusa dalla via Risorgimento con l'intersezione del proseguo della via Farina.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INFRASTRUTTURAZIONE

Il progetto prevede, in generale, il completamento e la realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche e di quella delle acque luride, che si andranno a collegare alle rispettive condotte principali che corrono parallelamente alla linea ferroviaria, nella circonvallazione prolungamento di via Jerzu, al limite del confine della presente lottizzazione.

Inoltre si prevede il completamento e la realizzazione della rete di idrica di adduzione, della rete elettrica delle utenze private, della rete di illuminazione pubblica e della rete telefonica secondo gli elaborati grafici allegati e le indicazioni esecutive che saranno impartite dai vari enti gestori.

In particolare, il progetto delle infrastrutture, con specifico riferimento all'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, verrà posto a base di uno Studio di Assetto Idrogeologico, necessario in quanto il comparto edificatorio ricade in gran parte in area classificata Hi4 dallo Studio di Compatibilità Idraulica approvato ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico Regionale. Il comparto, infatti, ricade all'interno del bacino idrografico del rio Sassu, in particolare in un sottobacino urbano di area pari a 0,18 km², il cui asse di dreno è un affluente in destra idraulica del rio Sassu. L'affluente lambisce a sud-est il comparto in esame e rimarrà individuabile anche dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in quanto il comparto edificatorio limitrofo non è stato oggetto di pianificazione urbanistica e di urbanizzazione. Lo Studio di Assetto Idrogeologico definirà i nuovi livelli di rischio a seguito dell'analisi delle condizioni *ex ante* la lottizzazione ed *ex post* e verrà sottoposto all'approvazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, ai sensi del medesimo art. 8, comma 2, delle NTA del PAI, prima dell'approvazione definitiva della lottizzazione.

Tecnicamente le infrastrutture si realizzeranno con la previa esecuzione di opere di sbancamento e riporto, secondo gli elaborati di progetto allegati, sino alla definizione dei profili. Le strade si fonderanno su una massicciata di cm 25,00 sulla quale sarà steso, previa rullatura, uno strato di binder dello spessore di cm 5,00 ed un tappetino d'usura di cm 3,00 per uno spessore complessivo dell'asfalto di cm 8,00. Le cunette, di tipo alla francese, saranno realizzate con calcestruzzo dosato a q 3,00/mc di cemento tipo 325. Alcune strade, per la precisione la via

Sassari e la via Manzoni (rispettivamente strada 2 e strada 3 del Computo Metrico) risultano già asfaltate; quest'ultima fu bitumata circa una dozzina d'anni fa con un intervento "provvisorio" con il quale fu steso un manto d'asfalto direttamente sul terreno precedentemente sistemato a macadam, senza creazione di una massicciata, ma previa semplice rullatura. Il piano carrabile si presenta tutt'oggi stabile e privo di cedimenti, ma si renderà indispensabile il rifacimento di tutto o parte del corpo stradale laddove il completamento o la realizzazione delle infrastrutture ne richiedano la demolizione.

La finitura dei marciapiedi sarà eseguita con un massetto di calcestruzzo dello spessore di cm 10 con rete elettrosaldata da mm 6 e sovrastato da una pavimentazione in mattonelle tipo bastione posate su allettamento di malta cementizia dello spessore complessivo di cm 6,00; gli stessi saranno delimitati, per le parti a contatto con la carreggiata per autoveicoli, con cordoli in cls prefabbricato. In corrispondenza dei passi carrai sarà prevista la realizzazione di scivoli, nonché un arretramento degli stessi di cm 50 lungo i tratti dove i marciapiedi sono da m 1,00. Solo la via Sassari è già dotata di marciapiedi, tutte le altre strade previste nella lottizzazione devono essere dotate di questa apposita infrastruttura.

Per quanto concerne il sistema di smaltimento delle acque piovane, le opere da realizzare, in funzione della classe Hi4 di pericolosità, dovranno comprendere, oltre al sistema di caditoie e tubazioni acque bianche lungo la viabilità della lottizzazione, anche le opere per garantire l'invarianza idraulica e le opere per il potenziamento dell'attraversamento della circonvallazione (via Jerzu). I pozzetti per le acque meteoriche saranno in cls prefabbricato e dotati di chiusini in ghisa lungo tutto il tracciato, compresi i pozzetti di ispezione previsti all'innesto dei collegamenti. Le tubazioni saranno in PVC da mm 5 di spessore, di diametro mm 150 per il collegamento delle caditoie e di diametro mm 400 per il collettore principale, con giunto a bicchiere e in opera su letto di sabbia. Non si posseggono dati più esatti circa l'effettiva consistenza delle infrastrutture di smaltimento delle acque meteoriche esistenti. L'attraversamento della circonvallazione attualmente è costituito da un'unica tubazione in cls del \varnothing 600. Per consentire di smaltire la portata duecentenaria (pari a circa 2,9 m³/s) occorrerà realizzare un attraversamento di sezione pari a \varnothing 1200 in sostituzione del \varnothing 600 esistente, o in alternativa un \varnothing 1000 in aggiunta al \varnothing 600 esistente. Questi lavori verranno realizzati dal Comune di Dolianova

grazie ad un finanziamento ottenuto proprio con la finalità della mitigazione del rischio nell'area interessata dalla classe Hi4 di rischio idraulico. Per garantire l'invarianza idraulica, infine, sarà necessario realizzare una risagomatura e rivestimento (con cls o materiali naturali, quali il pietrame) dell'asse di dreno del compluvio per uno sviluppo di circa 100 m a monte della circonvallazione.

L'impianto idrico di adduzione alle residenze, laddove necessario, sarà realizzato o sostituito con tubi di ghisa sferoidale da mm 80, secondo le indicazioni dell'Ente gestore (Abbanoa) anche per quanto riguarda gli accessori e i singoli allacci delle utenze. Dai rilievi eseguiti in occasione della redazione del nuovo PUC, si desume che l'impianto dovrà essere sostituito in via don Orione, dove esiste attualmente una condotta in polietilene, e dovrà essere completato nella via Manzoni e nei tratti terminali di via Farina e di via Risorgimento.

La rete di smaltimento delle acque nere, mancante solo nelle parti terminali della via Farina e della via Risorgimento, sarà realizzata in PVC rigido tipo 303/1 di diametro esterno mm 400, spessore mm 7,7, in barre da m 6,00 con giunto a bicchiere e anello di gomma, per scarichi interrati civili a tenuta idraulica su idoneo sottofondo, rinfiacco e ricoprimento con idonei materiali inerti. La rete della lottizzazione convoglierà ad un pozzetto di ispezione che verrà collegato alla rete esistente.

A causa della presumibile vetustà degli impianti idrico-fognari e/o della loro inadeguatezza, nel computo metrico sono state inserite tutte le quantità, comprese anche quelle parti che risultano già esistenti. In questo modo, in sede di progetto esecutivo, non sarà necessario rivedere in aumento i costi dell'infrastrutturazione che potrebbero, viceversa, fruire di una diminuzione, qualora gli impianti si rivelino tuttora utilizzabili.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con l'impiego di cavidotto in PVC tipo "underground" del diametro di mm 63 posato e ricoperto da uno strato di sabbia, corda di rame della sezione di mmq 35 per il collegamento dei pali e delle puntazze di messa a terra, dispersori di messa a terra con puntazza a crociera da m 1,50, pozzetti per la derivazione, blocchi di fondazione in calcestruzzo per i pali ed i pozzetti da posizionarsi vicino al blocco di fondazione per ospitare il dispersore. La linea elettrica sarà dimensionata secondo calcoli e normativa vigente. I corpi illuminanti saranno armature stradali per lampade a tecnologia LED montate su palo in acciaio zincato e verniciato da m 8,00 fuori

terra, collegati alla linea di alimentazione mediante muffole di derivazione. L'impianto sarà completato da un quadro elettrico di comando e distribuzione. Nella via Sassari sono già presenti quattro punti luce su palo, con lampade a LED, già dimensionate in sede di trasformazione dell'intero impianto cittadino; analogamente a quanto accade per gli impianti idrico-fognari, questi punti luce sono stati inseriti in computo metrico, ma verranno sostituiti solo se ne venisse accertata l'effettiva necessità.

Le reti telefonica ed elettrica per le utenze private saranno realizzate secondo le indicazioni di TIM ed ENEL, o direttamente da queste ultime compagnie, e secondo la normativa vigente. Non si posseggono dati sull'andamento planimetrico di questi impianti.

Gli spazi destinati a verde saranno sistemati, previo livellamento con terra vegetale e fresatura dello stesso, con piantumazione di essenze locali quali leccio e macchia mediterranea.

È opportuno sottolineare che un tratto della via Manzoni, precisamente una quota parte del tratto che frontistante i lotti 10 e 16 e la via Don Orione, non è oggetto di cessione in sede di stipula della convenzione, in quanto i legittimi proprietari (Scioni e Tatti) non hanno espresso formale assenso alla stipula. Sarà pertanto onere del redattore del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione determinare un assetto alternativo a quello proposto col presente progetto, che non preveda lavorazioni in aree non di proprietà comunale.

RIEPILOGO DATI URBANISTICI (superfici reali)

• Superficie fondiaria	mq	14.514,96
• Lotti edificati abusivamente.....	mq	2.791,15
• Verde e Servizi.....	mq	3.257,21
• Strada.....	mq	3.117,20
• Marciapiede.....	mq	1.296,82
• Parcheggio.....	mq	<u>525,35</u>
 Sommano.....	mq	25.502,69

NORME DI ATTUAZIONE

Il presente piano di lottizzazione prevede sostanzialmente la realizzazione delle residenze secondo tre tipologie edilizie, "A", "B", "C", esplicate nelle tavole allegate alla presente relazione.

I lotti sono stati suddivisi nelle possibili unità immobiliari edificabili onde consentire ai proprietari, in sede di realizzazione previo idoneo titolo abilitativo, di edificare, eventualmente, un numero inferiore di unità residenziali e completare l'intervento dell'intera unità immobiliare in momenti diversi.

Di conseguenza, dalle dimensioni dei lotti è stato possibile individuare una possibile edificazione a schiera estesa (tipologia "A"), a schiera ridotta a 5 o a 3 unità residenziali (tipologia "B") e a tipologia bifamiliare (tipologia "C").

- **Tipologia "A"**

Per la residenza definita nella tipologia "A" a schiera estesa, l'unità immobiliare è composta da quattordici residenze su altrettanti lotti, 12 in schiera e due di testata. La volumetria per ciascuna unità è evidenziata nella tabella allegata alla tavola 4.

La schiera è composta da blocchi su tre livelli di cui uno interrato, la copertura prevista è a falda inclinata con rivestimento in coppo.

Gli spazi di parcheggio sono ubicati all'esterno, potranno esser coperti da una pergola da realizzarsi in legno ed acciaio sempre in armonia con i prospetti, ma solo in continuità con l'intera unità residenziale.

La prescrizione del presente piano attuativo è quella della continuità formale ed architettonica dell'unità immobiliare in conformità con quella esemplificata nella tavola 4.

- **Tipologia "B"**

La tipologia "B" è quella che prevede una unità immobiliare "trifamiliare" e, in alcuni casi, estendibile nella variante sino a cinque unità. Sono previsti tre piani di cui uno totalmente o parzialmente interrato a seconda della morfologia del terreno e comunque con una volumetria evidenziata nella tabella allegata alla tavola 5.

La tipologia può essere caratterizzata dalla presenza dei loggiati, dalla alternanza delle coperture e dalla differenziazione formale dei prospetti, purché determinati da unità e continuità formale ed

architettonica dell'unità immobiliare, di volta in volta adattati alla morfologia del terreno.

Le coperture saranno complessivamente a falda inclinata con rivestimento in coppo.

- **Tipologia "C"**

La tipologia "C" prevede unità immobiliari di tipo binato. Sono previsti tre piani di cui uno totalmente o parzialmente interrato a seconda della morfologia del terreno e comunque con una volumetria evidenziata nella tabella allegata alla tavola 6.

La tipologia può essere caratterizzata dalla presenza dei loggiati, dalla alternanza delle coperture e dalla differenziazione formale dei prospetti, purché determinati da unità e continuità formale ed architettonica dell'unità immobiliare.

Le coperture saranno complessivamente a falda inclinata con rivestimento in coppo.

Le tipologie edilizie su elencate debbono intendersi, se non diversamente indicato nelle presenti Norme di Attuazione, non vincolanti per la redazione dei singoli progetti esecutivi, ma “di esempio”, in quanto puramente indicative delle capacità edificatorie dei lotti stessi.

Per ogni lotto, indipendentemente dalla tipologia edilizia ivi prevista, l'unità immobiliare potrà essere realizzata anche per singole unità residenziali e con interventi edilizi attuati in momenti diversi; in tal caso la singola progettazione architettonica dovrà tenere conto di dare uniformità con l'unità adiacente precedentemente realizzata, in modo che gli edifici contigui abbiano un unico linguaggio architettonico.

In aggiunta alla possibilità di variare nei singoli lotti l'area di sedime delle singole unità residenziali, è consentito l'accorpamento con i lotti contigui o il frazionamento del lotto e la diversa distribuzione delle unità abitative, sempre nel rispetto delle tipologie edilizie definite dal presente progetto e nel limite delle rispettive e complessive volumetrie assegnate.

Le distanze dai confini sono stabilite dalle prescrizioni del PUC con un limite minimo di m 3,45 nel solo caso del caposchiera della tipologia "A" posto all'incrocio tra via Risorgimento e via Manzoni. In generale si prescrivono metri 5 dai confini, in particolare nel caso in cui sul confine si fronteggino pareti di cui almeno una finestrata: la distanza tra tali pareti sarà di m. 10,00. Valgono, in ogni caso, le distanze indicate nella tavola 3A, che definisce i contorni di edificabilità di ogni lotto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 - RECINZIONI LUNGO STRADA

Le recinzioni saranno del tipo misto a giorno con muretto in calcestruzzo di cemento o in mattoni in cotto a vista. In alternativa potrà essere eseguito con altri materiali intonacati con malta premiscelata a base di cemento e coloritura finale nella gamma delle "Terre".

L'altezza del muretto di base non potrà superare un metro. Superiormente, la recinzione stradale sarà costituita da inferriate lavorate in ferro verniciato o da elementi grigliati precostruiti. L'altezza complessiva non potrà superare metri due.

Sono ammessi cancelli ad ante e/o scorrevoli azionabili a mano o, di preferenza, automaticamente, apribili all'interno dei lotti e comunque in ogni caso rispettosi dei dettati del Codice della Strada.

Sono pure ammessi ingressi coperti da tettoie appositamente progettate con sostegni metallici, legno e/o in muratura, purché determinate da unità e continuità formale ed architettonica dell'unità immobiliare di riferimento.

All'esterno delle recinzioni e/o degli ingressi dovranno essere collocate le nicchie (provviste di appositi sportelli) per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile e dell'energia elettrica relativi al lotto di pertinenza con possibilità di lettura dall'esterno.

Il progetto della recinzione stradale dovrà accompagnare il progetto della costruzione per la quale si richiede la concessione edilizia.

2-RECINZIONI INTERNE

Potranno essere realizzate con tipologia e altezza massima analoghe a quelle lungo strada o, in alternativa, potranno essere completamente in muratura, con altezza massima uguale a quella delle recinzioni lungo strada.

3-PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni dei parcheggi, dei marciapiedi e dei camminamenti, all'interno dei lotti, potranno essere costituite da materiali lapidei adatti allo scopo come lastricati in basalto, piastrelle in laterizio, basolati di varia natura, mattoni in cemento colorati o no in opera su sottofondi in getto di calcestruzzo o su letti di sabbia.

4-MURI DI CONTENIMENTO

I muri di contenimento delle terre potranno essere in calcestruzzo di cemento armato oppure in pietrame informe. Nel primo caso dovranno essere intonacati e colorati con colori scelti nella gamma delle "terre" o, in alternativa, rivestiti con pietrame grezzo o materiale lapideo, con esclusione delle piastrelle.

5-COPERTURE

Saranno a falde inclinate (con la sola eccezione delle villette di testata della tipologia "A", ove potranno essere piane) con manti in tegole curve in laterizio, con canali di gronda, scossaline e pluviali in rame a vista o lamiera zincata o PVC, questi ultimi purché verniciati in color rame o in analogia con i colori delle facciate degli edifici.

6-GIARDINI

Le aree private libere dalle costruzioni saranno adeguatamente piantumate con essenze locali di alto e medio fusto. Alle recinzioni esterne ed interne potranno essere addossate formazioni di siepi perenni. È comunque vietata la totale impermeabilizzazione di tali aree.

Sono ammessi pergolati a cielo aperto e simili in legno e/o metallo a copertura di terrazze esterne alla costruzione e di aree destinate a parcheggio. Per essi non è richiesta l'unità e continuità formale ed architettonica nell'unità immobiliare di riferimento.

7-RAMPE

Sono ammesse rampe di discesa carrabili ai garages interrati, magazzini e simili, in cemento o altro materiale carrabile e impermeabile. È fatto obbligo di predisporre un idoneo ed efficace sistema di raccolta e/o allontanamento delle acque meteoriche.

8-ACQUE METEORICHE

Particolare cura sarà posta all'interno di ogni singolo lotto per l'evacuazione delle acque piovane, da convogliare con apposita rete

direttamente sulla pubblica via o, in alternativa, a cisterne private interrato per essere destinate all'innaffiamento dei giardini.

9-TINTEGGIATURE ESTERNE

Le costruzioni avranno le pareti intonacate, tinteggiate con colorazioni armonizzanti con le piantumazioni a giardino e con l'ambiente naturale circostante, evitando le tonalità violente e discordanti.

10-COLLETTORI SOLARI

Sono ammessi pannelli solari per la produzione di energia elettrica e/o collettori solari per acqua calda sanitaria, purché previsti nella progettazione delle coperture fin dall'origine, mediante elementi adagiati sulle falde o poco rilevanti in altezza sulle stesse. È vietata la posa di pannelli o collettori solari sui pergolati.

Giugno 2020

Il progettista
Dott. Ing. Mario Sardu

