

UFFICIO TECNICO COMUNALE AREA URBANISTICA

DIRIGENTE:
Ing. Giampaolo Porcedda

PROGETTISTI:
Ing. Enrico Potenza
Ing. Erika Daga

COLLABORATORI:
Geom. Giorgio Airi
Geom. Marcello Floris

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA
Luglio 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa:

Il **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA** si attua nell'area perimetrale del P.U.C. Vigente come Zona Territoriale Omogenea C (Espansione Residenziale) – Sottozona C3.1 (Espansioni in Programma in Carbonia Centro).

Nella presente proposta di Piano Attuativo si sono rispettati i seguenti standards urbanistici ed edilizi, previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. All'art. 8.3.1 :

- Superficie minima per Istruzione (S1) = mq/ab 4,50
- Superficie minima per attrezzature di Interesse Comune (S2) = mq/ab 2,00
- Superficie minima per verde attrezzato, gioco, sport (S3) = mq/ab 9,00
- Superficie minima per parcheggi pubblici (S4) = mq/ab 2,50
- SUPERFICIE MINIMA TOTALE STANDARDS (S1/S2/S3/S4) = mq/ab 18,00

Le Superfici minima per Istruzione S1 e per Attività Collettive S2, poiché non necessarie per il presente comparto edificatorio, sono state assegnate interamente alle superfici S3 ed S4 (vedere DIMENSIONAMENTO).

Il Piano Attuativo assicura la compatibilità con il tessuto edilizio residente , anche sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali e volumetriche (lotto minimo edificabile, altezze massime, etc.).

ART. 1 – PARAMETRI EDILIZI

E' prescritto il rispetto dei seguenti parametri edilizi:

indice territoriale i_t max = 1,50 mc/mq

Superficie Coperta max = 40%

Altezza max = m 6,40

Distacco minimo da confine = m 5,00 o in aderenza per le “Case Binate”

ART. 2 - AMBITI di EDIFICABILITÀ

Il Piano Attuativo prevede n. 3 “Ambiti di Edificabilità” e n. 1 “Ambito di Inedificabilità”. Le caratteristiche dimensionali di tali aree sono riportate negli elaborati grafici (PROGETTI NORMA).

In particolare si ha:

1) – “Ambito di Edificabilità” (AE):

Si tratta delle aree destinate all'edificazione della Residenza e degli eventuali servizi connessi.

Sono previsti n. 2 tipi edilizi: “**casa isolata**” e “**casa binata**”.

2) - “Ambito di Edificabilità Condizionata 1 (AEC1)”:

Si tratta delle aree destinate all'edificazione di eventuali “elementi duri”, ma di tipo pertinenziale, come locali accessori, garages fuori terra, ecc.

3) - “Ambito di Edificabilità Condizionata 2 (AEC2)”:

Si tratta delle aree destinate alla realizzazione di eventuali “elementi leggeri”, di tipo pertinenziale, quali gazebo, tettoie, pergole, ecc., nel rispetto del Regolamento Edilizio.

4) - “Ambito di Inedificabilità (AI):

Si tratta delle aree prospicienti la viabilità pubblica. In queste aree non è consentita alcuna edificazione. Sarà consentito comunque far ricadere all'interno di tali aree eventuali aggetti del corpo di fabbrica principale, purchè nel rispetto del Regolamento Edilizio.

ART- 3 – TIPI EDILIZI

Sono previsti n. 2 tipi Edilizi:

- “**Case Isolate**”
- “**Case Binate**”

Le case potranno avere al massimo due piani fuori terra ed essere composte anche da piano interrato o seminterrato.

Poiché attualmente l'area destinata alle residenze è ricoperta da cumuli di terreno sedimentatisi nel tempo che hanno creato una orografia accidentata, l'andamento di “natural declivio” da tenere in considerazione sarà quello, a pendenza pressoché costante, tra le vie Sguotti e Balilla. Per cui la “quota di campagna” da considerare ai fini del calcolo delle volumetrie non sarà l'attuale esistente, ma sarà quella a “sistemazione” definitiva all'interno dei singoli lotti. Sarà quindi pari alla quota definitiva dei marciapiedi della via Brigata Sassari e della nuova viabilità interna (parallela alla via Brigata Sassari) incrementata di cm 50 (vedere elaborato grafico dei profili stradali), al fine di garantire la necessaria pendenza tra fabbricato e marciapiede.

Costituiscono elementi fissi e vincolanti per la successiva progettazione edilizia:

- Gli allineamenti dei fronti edificati rispetto al “filo esterno” del lotto;
- I rapporti di copertura;
- Le altezze massime;
- Le recinzioni dei lotti edificabili.
- Lo schema planovolumetrico indicante le volumetrie massime insediabili nei singoli lotti;

Gli edifici dovranno essere costituiti preferibilmente da “VOLUMI PURI” (figure geometriche regolari), e preferibilmente con coperture “piane”. Saranno comunque consentite anche le coperture inclinate, purchè costituite da elementi geometrici regolari, quali padiglioni, falde a capanna, ecc. Ciascun lotto ha una volumetria max insediabile indicata nell'apposita tabella planovolumetrica.

“Le Case Binate” dovranno essere oggetto di un'unica richiesta di Concessione Edilizia da parte dei singoli assegnatari, corredata da un unico relativo progetto edilizio.

Le “Case Binate” dovranno essere “speculari”, ad esclusione, eventualmente, di alcuni minimi elementi di dettaglio. E' consentita invece la libertà di distribuzione interna dei singoli alloggi.

Gli elaborati grafici di Piano individuano sia gli ALLINEAMENTI OBBLIGATI sui fronti pubblici nei casi di Case Isolate, sia le possibili combinazioni aggregative:

Il Piano Attuativo non vincola il tipo edilizio nel singolo lotto, ma nei lotti potranno essere insediate Case Isolate o Case Binate, a seconda delle singole esigenze.

Resta inteso che la superficie coperta max sarà la stessa sia per le Case Isolate che per le Case Binate.

Nei Lotti nn.9 e 10 è consentita esclusivamente la realizzazione di una “Casa Binata”.

ART. 4 – PROGETTI NORMA

L'elaborato grafico di Piano Attuativo relativo ai “Progetti Norma” individua anche graficamente tutte le modalità di insediamento delle abitazioni nei singoli lotti.

Le “Case Isolate” dovranno essere arretrate esclusivamente di m.3,00 dal confine filo strada, arretramento che costituisce in tal modo “allineamento obbligatorio” sui fronti strada.

Nei Lotti nn.9 e 10 la “Casa Binata” potrà essere arretrata dal confine filo strada di m.3,00 o di m.4,00, a discrezione del richiedente il titolo abilitativo.

ART. 5 – LOTTI E RECINZIONI

I lotti dovranno essere sistemati a giardino per le parti non edificate.

Le eventuali rampe di accesso ai garages dovranno avere larghezza max pari a mt. 3,50.

Le recinzioni su area pubblica dovranno essere realizzate nel rispetto degli allegati disegni di Piano, al fine di garantire unitarietà dei fronti.

Si tratta di recinzioni aventi un basamento cieco in muratura con sovrastante ringhiera a giorno costituita da elementi leggeri (preferibilmente in metallo), di sostegno per la siepe.

Negli elaborati grafici di Piano sono indicati in modo vincolante anche gli accessi carrabili ai lotti.

ART. 5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il Piano Attuativo individua gli SCHEMI delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

I progetti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazioni Primarie dovranno essere redatti in conformità alle indicazioni degli schemi di Piano, con le eventuali modifiche e integrazioni necessarie per la corretta funzionalità delle opere.

Le presenti Norme Tecniche rimandano agli allegati elaborati grafici di Piano.

PROGETTISTI:

ing. **Enrico Potenza**

ing. **Erika Daga**