

COMUNE DI UTA

Provincia di Cagliari

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “SERRA E PIU’ COMPARTO A”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO “B”

Committenti

Sig. Serra Fausto
Sig.ra Pili Elisabetta
Sig. Serra Sergio
Sig.ra Pili Clelia
Spett.le 3B Costruzioni S.r.l
Sig. Campus Giovanni
Sig.ra Meloni Simona

Il Tecnico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(ANTE)

PREMESSA

Tutte le costruzioni private, il verde ed i servizi da realizzare nella lottizzazione Serra e più Comparti "A" "B" "C" e "D" (~~di cui questi ultimi due non aderenti al piano e non convenzionabili~~), sono assoggettate alle norme del P.U.C. del Comune di Uta e successive integrazioni.

Successivamente a cura dei lottizzanti, verrà redatto un regolamento di condominio con norme specifiche dettagliate di attuazione, che sarà allegato ai singoli contratti di vendita per frane parte integrale e sostanziale.

TIPOLOGIA E ASPETTO ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

I materiali da usare nelle costruzioni sono quelli di uso tradizionale ed in particolare i mattoni pieni e fossati, la pietra calcarea, il cemento armato lasciato in vista gettato entro cassoni in legno piallato e gessati ed in genere tutti i materiali locali purché non siano in contrasto con il contesto ambientale.

Le soluzioni architettoniche, le coloriture dei muri e gli intonaci esterni devono essere conformi al regolamento Edilizio del Comune di Uta e successive integrazioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(EX POST – IN VARIANTE)

PREMESSA

Tutte le costruzioni private, il verde ed i servizi da realizzare nella lottizzazione Serra e più Comparti "A", sono assoggettate alle norme del P.U.C. del Comune di Uta e successive integrazioni.

Successivamente a cura dei lottizzanti, verrà redatto un regolamento di condominio con norme specifiche dettagliate di attuazione, che sarà allegato ai singoli contratti di vendita per frane parte integrale e sostanziale.

DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO

1. Le presenti norme sostituiscono integralmente le norme previgenti del Piano di lottizzazione residenziale "Serra e più – Comparto A", adottato con Deliberazione C.C. n. 51 del 30 novembre 2007 e approvato definitivamente con Deliberazione C.C. n. 16 del 20 maggio 2008.

2. I rimanenti elaborati rimangono invariati, con la precisazione che i parametri urbanistici stabiliti nelle presenti norme prevalgono su quelli eventualmente diversi indicati nella relazione tecnica e/o nei rimanenti elaborati di piano.

TIPOLOGIA E ASPETTO ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

I materiali da usare nelle costruzioni sono quelli di uso tradizionale ed in particolare i mattoni pieni e fossati, la pietra calcarea, il cemento armato lasciato in vista gettato entro cassoni in legno piallato e gessati ed in genere tutti i materiali locali purché non siano in contrasto con il contesto ambientale.

Le soluzioni architettoniche, le coloriture dei muri e gli intonaci esterni devono essere conformi al regolamento Edilizio del Comune di Uta e successive integrazioni.

RECINZIONI

~~Le recinzioni esterne dei lotti possono anche non essere a giorno, ma devono avere un'altezza non maggiore di mt. 2,50.~~

~~Sono da preferire le recinzioni a giorno con elementi di legno naturale trattati con flatting e con rete metalliche plastificate ed elementi in ferro o in C.A.V.~~

~~Queste recinzioni saranno immerse in siepi sempreverdi o spalliere fiorite in modo che le soluzioni di continuità scompaiano alla vista.~~

Le recinzioni di confine tra gli edifici abbinati o a schiera dovranno avere ~~un'altezza massima di mt. 1,30 e saranno a giorno o a siepe.~~

APERTURE

Sono tassativamente escluse le finte aperture e le finestre dipinte su pareti.

La superficie delle aperture dovrà essere conforme alle norme del vigente P.U.C. e successive integrazioni.

CANALIZZAZIONI

Le canalizzazioni di qualunque tipo e qualsiasi scopo dovranno essere sempre interrate.

SISTEMAZIONI ESTERNE GENERALI

Sono vietate tutte le sistemazioni accessorie separate dal corpo principale della costruzione o a distanza dal confine minore di 5,00.

Tali opere se esistenti dovranno sempre far parte del corpo principale o saranno interrate o seminterrate, se separate dal manufatto principale e la copertura sistemata a giardino pensile.

E' ammessa la formazione di piccoli orti o frutteti per più del 25% della superficie del terreno rimasto libero in ogni lotto.

RECINZIONI

Le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- per i lati prospicienti la viabilità e gli spazi pubblici: a parete piena per un'altezza massima di 1 metro dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno; a giorno per la parte superiore, per un'altezza totale massima di 2,50 m;

- per i restanti lati: a parete piena, con altezza totale massima di 2,50 m.

Le recinzioni di confine tra gli edifici abbinati o a schiera dovranno avere parete piena per un'altezza massima di 1 metro dal piano di sistemazione definitiva, a giorno per la parte superiore, per un'altezza totale massima di 2,00 mt.

APERTURE

Sono tassativamente escluse le finte aperture e le finestre dipinte su pareti.

La superficie delle aperture dovrà essere conforme alle norme del vigente P.U.C. e successive integrazioni.

CANALIZZAZIONI

Le canalizzazioni di qualunque tipo e qualsiasi scopo dovranno essere sempre interrate.

SISTEMAZIONI ESTERNE GENERALI

Sono vietate tutte le sistemazioni accessorie separate dal corpo principale della costruzione o a distanza dal confine minore di 5,00.

Tali opere se esistenti dovranno sempre far parte del corpo principale o saranno interrate o seminterrate, se separate dal manufatto principale e la copertura sistemata a giardino pensile.

E' ammessa la formazione di piccoli orti o frutteti per più del 25% della superficie del terreno rimasto libero in ogni lotto.

PUBBLICITA' INSEGNE LUMINOSE

E' assolutamente vietata qualsiasi forma di pubblicità ad eccezione di quella necessaria per i punti di vendita ricreativi, in ciascuno dei quali può essere installato un elemento pubblicitario avente la superficie max di mq. 4,00.

Le insegne luminose di qualsiasi tipo dovranno uniformarsi alle disposizioni del P.U.C. E dovranno essere rispettose delle norme relative del novo codice della strada.

VIABILITA'

Verrà realizzata secondo quanto previsto dalla convenzione e in particolare i marciapiedi saranno rispettosi delle norme relative al superamento delle barriere architettoniche.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Dai fabbricati le acque reflue verranno inviate, mediante tubazione, alla fognatura pubblica.

RETE ELETTRICA

Le linee elettriche saranno completamente interrato entro apposite canalizzazioni lungo i marciapiedi.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con lampade a stelo di pali metallici a distanza di mt. 25,00-30,00 circa.

RETE IDRICA

La rete idrica sarà di sezione adeguata al rifornimento idrico necessario ed interrata lungo le strade.

Gli allacci dovranno rispettare quanto previsto dall'Ente manutentore.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel Planovolumetrico sono previste costruzioni:

-isolate

-abbinata (schiera)

PUBBLICITA' INSEGNE LUMINOSE

E' assolutamente vietata qualsiasi forma di pubblicità ad eccezione di quella necessaria per i punti di vendita ricreativi, in ciascuno dei quali può essere installato un elemento pubblicitario avente la superficie max di mq. 4,00.

Le insegne luminose di qualsiasi tipo dovranno uniformarsi alle disposizioni del P.U.C. E dovranno essere rispettose delle norme relative del novo codice della strada.

VIABILITA'

Verrà realizzata secondo quanto previsto dalla convenzione e in particolare i marciapiedi saranno rispettosi delle norme relative al superamento delle barriere architettoniche.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Dai fabbricati le acque reflue verranno inviate, mediante tubazione, alla fognatura pubblica.

RETE ELETTRICA

Le linee elettriche saranno completamente interrato entro apposite canalizzazioni lungo i marciapiedi.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con lampade a stelo di pali metallici a distanza di mt. 25,00-30,00 circa.

RETE IDRICA

La rete idrica sarà di sezione adeguata al rifornimento idrico necessario ed interrata lungo le strade.

Gli allacci dovranno rispettare quanto previsto dall'Ente manutentore.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel Planovolumetrico sono previste costruzioni:

-Residenze isolate o costruite in aderenza (tipo villino)

- Abbinata (schiera)

<p>Lo stesso planovolumetrico da una indicazione della tipologia, ma le indicazioni del corpo di fabbrica potranno variare nello studio esecutivo all'interno del perimetro iscrittore nel rispetto comunque delle norme del P.U.C. e successive integrazioni.</p> <p>I tipi edilizi allegati danno un'indicazione delle possibili soluzioni adottabili nello studio esecutivo relativo ad ogni corpo di fabbrica, potranno variare sempre nel rispetto delle tipologie edilizie previste dal presente piano di lottizzazione e delle norme del vigente P.U.C. e successive integrazioni.</p> <p>L'altezza massima degli edifici è calcolata nel rispetto delle norme del vigente P.U.C. E successive integrazioni.</p>	<p>- Fabbricato multipiano (appartamenti)</p> <p>Lo stesso planovolumetrico da una indicazione della tipologia, ma le indicazioni del corpo di fabbrica potranno variare nello studio esecutivo all'interno del perimetro iscrittore nel rispetto comunque delle norme del P.U.C. e successive integrazioni.</p> <p>I tipi edilizi allegati danno un'indicazione delle possibili soluzioni adottabili nello studio esecutivo relativo ad ogni corpo di fabbrica, potranno variare sempre nel rispetto delle norme del vigente P.U.C. e successive integrazioni.</p> <p>Sono dunque da intendersi indicative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superfici coperte indicate • tipologie edilizie • posizione dei fabbricati <p>L'altezza massima degli edifici è calcolata nel rispetto delle norme del vigente P.U.C. E successive integrazioni.</p> <p>È sempre consentito utilizzare le volumetrie residue rispetto a quelle residenziali dichiarate nel progetto edilizio per la realizzazione di servizi connessi alla residenza.</p> <p>È quindi anche consentito utilizzare tutta la volumetria disponibile per il lotto come previsto dal piano per la realizzazione di servizi connessi alla residenza.</p> <p>Per i lotti contigui è possibile l'accorpamento in un unico lotto. Per il lotto derivato dall'accorpamento il volume edificabile è dato dalla somma dei volumi afferenti ai lotti originari.</p> <p>Per i lotti contigui nei quali è prevista l'edificazione di fabbricati in distacco, in caso di unica proprietà o più committenti richiedenti unica concessione, è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza ai confini comuni.</p> <p>Per i lotti contigui nei quali è prevista l'edificazione di fabbricati in aderenza ai confini, in caso di unica</p>
--	--

proprietà o più committenti richiedenti unica concessione è consentita la costruzione di fabbricati in distacco.

È sempre consentito il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari all'interno dei lotti urbanistici. È altresì consentito il frazionamento di un lotto urbanistico in più lotti; in tal caso le volumetrie saranno ripartite tra i lotti derivati in maniera proporzionale alle superfici, con indice fondiario costante.

In caso di unica proprietà, è consentito il trasferimento delle volumetrie, destinate a residenza e a servizi connessi, tra due o più lotti, anche non confinanti, purché vengano rispettati, per ogni lotto, i volumi massimi edificabili del piano di lottizzazione.

SUDDIVISIONE DEI VOLUMI

La volumetria massima ammissibile verrà così ripartita:

il 70% è riservato alla residenza

il 20% restante verrà utilizzato per servizi connessi la residenza, nei singoli lotti e per le destinazioni previste dalle norme vigenti.

RIFERIMENTO AL P.U.C.

Per quanto non previsto nelle presenti norme si farà riferimento al P.U.C. E al R.E. annesso.

SUDDIVISIONE DEI VOLUMI

La volumetria massima ammissibile verrà così ripartita:

il 70% è riservato alla residenza

il 20% restante verrà utilizzato per servizi connessi la residenza, nei singoli lotti e per le destinazioni previste dalle norme vigenti.

PARCHEGGI

I parcheggi secondo le vigenti norme, in relazione alle volumetrie e alle destinazioni dei fabbricati.

RIFERIMENTO AL P.U.C.

Per quanto non previsto nelle presenti norme si farà riferimento al P.U.C. E al R.E. annesso.