
Laboratorio di Ingegneria e Architettura
via R. Fresia , 19 - 09010 UTA (CA)
cell. +393488447217 - e-mail- ing.f.sarais@gmail.com

COMUNE DI UTA

Provincia di Cagliari

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONGIU-PIBIA E PIU'

Progettista:

Dott. Ing. Fabio Sarais

Committenti:

SIG.RA PIBIA MARIA GRAZIA

SIG.RA PIBIA CLAUDINA - SANNU GIANFRANCO

S.M.E.F S.R.L.

Allegato:

02

TAVOLA:

00

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data:

SETTEMBRE 2018

Aggiornamento:

Scala:
VARIE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1. Documenti costituenti il piano

1. Le presenti norme sostituiscono integralmente le norme previgenti del Piano di lottizzazione residenziale "Congiu-Pibia e più", adottato con Deliberazione C.C. n. 17 del 23.04.2001 e approvato con Deliberazione C.C. n. 44 del 29.09.2001.

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.

Art. 2. Destinazione delle aree

1. Nelle aree oggetto del piano di lottizzazione sono consentite costruzioni residenziali e per servizi connessi alla residenza, secondo la disciplina urbanistica sovraordinata data dal PUC e dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

2. Nelle aree per standard possono essere realizzate le varie tipologie di opere pubbliche consentite, secondo le esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3. Dati urbanistici

1. I lotti urbanistici ed i relativi dati sono elencati nelle seguenti tabelle.

COMPARTO A1

Lotto	Superficie (mq)	Volume residenziale (mc) (*)	Volume massimo edificabile (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Altezza massima (m)
1	403	826	1062	2,63	9,5
2	403	826	1062	2,63	9,5
3	512	1050	1350	2,63	9,5
4	413	847	1089	2,63	9,5
5	412	845	1086	2,63	9,5
6	944	1936	2489	2,63	9,5
7	419	859	1105	2,63	9,5
8	512	1050	1350	2,63	9,5
9	512	1050	1350	2,63	9,5
10	467	958	1231	2,63	9,5
11	467	958	1231	2,63	9,5
12	716	1468	1888	2,63	9,5
TOT	6180	12673	16293	-----	-----

(*) Le volumetrie residenziali di cui al successivo comma 3 sono aggiuntive rispetto a tali valori.

COMPARTO A2

Lotto	Superficie (mq)	Volume residenziale (mc) (*)	Volume massimo edificabile (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Altezza massima (m)
1A	673	1615	2076	3,08	9,5
2A	688	1650	2122	3,08	9,5
3A	670	1608	2067	3,08	9,5
4A	678	1626	2092	3,08	9,5
TOT	2709	6499	8357	-----	-----

(*) Le volumetrie residenziali di cui al successivo comma 3 sono aggiuntive rispetto a tali valori.

COMPARTO B

Lotto	Superficie (mq)	Volume residenziale (mc) (*)	Volume massimo edificabile (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Altezza massima (m)
1B	702	1409	1812	2,58	9,5
2B	547	1098	1412	2,58	9,5
3B	512	1028	1321	2,58	9,5
4B	991	1989	2557	2,58	9,5
5B	368	739	950	2,58	9,5
6B	276	554	712	2,58	9,5
7B	391	785	1009	2,58	9,5
8B	346	694	893	2,58	9,5
TOT	4133	8295	10666	-----	-----

(*) Le volumetrie residenziali di cui al successivo comma 3 sono aggiuntive rispetto a tali valori.

2. È sempre consentito utilizzare le volumetrie residue -rispetto a quelle residenziali dichiarate nel progetto edilizio- per la realizzazione di servizi connessi alla residenza. È quindi anche consentito utilizzare tutta la volumetria disponibile per il lotto (*Volume massimo edificabile* di cui alle precedenti tabelle) per la realizzazione di servizi connessi alla residenza.

3. Ai sensi dell'art. 18, comma 32, della L.R. 12/2011 e ss.mm.ii., è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza, realizzate o da realizzare, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate o da realizzare siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata.

4. 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.
5. Per i lotti contigui nei quali è prevista l'edificazione di fabbricati in distacco, in caso di unica proprietà o previo accordo scritto tra due o più confinanti, da allegare alle pratiche edilizie, è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza ai confini comuni.
6. Per i lotti contigui nei quali è prevista l'edificazione di fabbricati in aderenza ai confini, in caso di unica proprietà o previo accordo scritto tra due o più confinanti, da allegare alle pratiche edilizie, è consentita la costruzione di fabbricati in distacco.
7. È sempre consentito il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari all'interno del lotto urbanistico. 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.
8. In caso di unica proprietà o previo accordo scritto tra due o più aventi diritto, da allegare alle pratiche edilizie, 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.

Art. 4. Distanze, altezze, superfici, volumi

1. Il planivolumetrico indica il perimetro di ingombro massimo dei fabbricati ai fini della verifica dei distacchi; sono ammesse le deroghe espressamente previste nelle norme sovraordinate.
2. I fabbricati dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime di 5 metri tra pareti antistanti non finestrate e di 10 metri tra pareti finestrate (anche una sola finestrata).
3. L'altezza massima dei fabbricati residenziali e per servizi connessi è stabilita in 9,50 m.
4. La superficie coperta -intesa come proiezione orizzontale di tutte le strutture di copertura insistenti nel lotto, costituenti o meno volume- relativa ai lotti residenziali e per servizi connessi, non deve superare il 60% della superficie del lotto (indice di copertura massimo pari a 0,60 mq/mq).
5. I volumi edificabili non possono essere superiori a quelli riportati nelle tabelle riassuntive dei dati urbanistici di cui al precedente articolo 3, a meno di specifiche deroghe di legge.

6. I volumi interrati, ove consentiti, sono esclusi dal computo del volume edificato, come da normativa regionale.

Art. 5. Tipologie edilizie

1. Le tipologie edilizie consentite per i fabbricati residenziali sono: casa isolata, case binate, case a schiera (a partire da tre unità), edifici condominiali plurifamiliari in linea, a torre o a ballatoio, anche con aree pertinenziali comuni.

2. Negli elaborati grafici vengono rappresentate, a titolo esemplificativo, alcune soluzioni per le unità residenziali, non vincolanti. Non sono previsti vincoli di tipologia, se non quelli precedentemente indicati e quelli imposti dal rispetto delle normative vigenti e dalla garanzia dell'aspetto decoroso.

Art. 6. Strutture pertinenziali

1. Lungo i confini è consentita, anche in deroga alla verifica delle distanze minime dai confini indicate nel planivolumetrico e di cui al precedente articolo 4, la realizzazione di costruzioni accessorie di pertinenza degli edifici principali, quali pergolati, pensiline, tettoie aperte non costituenti volume, da destinare a posti auto, deposito di materiali ed attrezzature, legnaie, stenditoi, sgomberi, ecc., a condizione che:

- all'intersezione con la recinzione non superino l'altezza della stessa recinzione, e comunque non superino, in qualsiasi punto materialmente individuato, l'altezza di 2,50 m;
- risultino aperte su tutti i lati non adiacenti ai muri di recinzione lungo i confini;
- abbiano larghezza (intesa come distanza dalla recinzione) non superiore ai 4,00 m, misurata in proiezione orizzontale di effettiva copertura;
- abbiano superficie coperta non superiore al 25 % della superficie lorda di pavimento (intesa come la somma delle superfici di sedime di ogni piano fuori terra) del fabbricato principale;
- se edificate sui confini con le strade o le aree pubbliche non abbiano aggetti o scarichi delle acque verso l'esterno ad altezze superiori a 30 cm;

- in caso di realizzazione sul lato di confine con le strade, tali strutture possono anche essere adiacenti al fabbricato principale, fermo restando che devono essere rispettate le prescrizioni per le recinzioni di cui all'articolo successivo.

2. In caso di costruzione contrapposta di tali strutture, in aderenza al confine tra due o più lotti, previo accordo scritto tra i confinanti, da allegare alle pratiche edilizie, è consentito il superamento dell'altezza di 2,50 m; in tal caso le strutture rilevano ai fini della verifica dei distacchi.

3. Tali costruzioni rilevano nel computo dell'indice massimo di copertura di cui al precedente art. 4 nella misura del 50%.

Art. 7. Recinzioni

1. 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.

2. Le parti di recinzione sulle quali sono addossate le strutture pertinenziali di cui al precedente articolo devono essere realizzate a parete cieca.

Art. 8. Parcheggi e sistemazioni esterne

1. La superficie fondiaria non edificata dovrà essere convenientemente pavimentata o sistemata a verde e a parcheggio secondo le vigenti norme, in relazione alle volumetrie e alle destinazioni dei fabbricati. Per ogni immobile dovrà essere garantita la dotazione di superficie a parcheggio prevista per legge e, in ogni caso, la dotazione minima di uno stallo di parcheggio di almeno $2.5\text{ m} \times 5\text{ m} = 12.5\text{ mq}$.

2. Per le strutture commerciali e direzionali deve essere garantita una superficie per spazi ad uso pubblico pari all' 80% della superficie lorda di pavimento adibita a tali destinazioni, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, aggiuntivi rispetto a quelli relativi alla volumetria; per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici di sedime di ogni piano fuori terra.

