

COMUNE DI UTA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE KARLA + CARTA - COMPARTO A E
COMPARTO B

via Is Prunixeddas

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

TITOLO ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

B

PROGETTISTI RESPONSABILI:

**Ing. Giancarlo PINTUS
Ing. Luca LINGUINI**

MARZO 2017

COLLABORATORI:

COMMITTENTI:

**KARLA srl
Luigi CARTA
Susanna SERRELI**

STUDIO LINGUINI & PINTUS

info@linguinipintus.eu

www.linguinipintus.eu

(+39)070.4614950

via Cavour 9, 09032 Assemini (CA)



AGGIORNAMENTI

	DATA EMISSIONE	OGGETTO REVISIONE	VERIFICATO	APPROVATO
0				
1				
2				
3				

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:

N. 5239



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. LUCA LINGUINI

SPAZIO PER I TIMBRI

N. 5662



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GIANCARLO PINTUS

Sommario

1. Generalità	3
2. Obblighi dei proprietari o acquirenti.....	3
3. Tipologie edilizie	3
4. Prescrizioni tecniche.....	4
5. Indici e parametri urbanistici - definizioni.....	6
6. Prescrizioni su distanze e altezze	9
7. Norme vigenti	9

1. Generalità

Tutte le costruzioni private, il verde ed i servizi da realizzare all'interno della lottizzazione in oggetto, dovranno rispettare le norme e le prescrizioni riportate nel Piano Urbanistico Comunale del comune di Uta. Il piano di lottizzazione è configurato nelle planimetrie esecutive allegate, nelle quali sono indicati i fondamentali dati e caratteristiche di ciascun lotto edificabile ed ogni altra opera occorrente al completamento della lottizzazione. Qualsiasi variante, se pur minima o di secondaria importanza, dovrà essere concordata con i progettisti. La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà a cura del Soggetto Attuatore Privato e subordinata all'approvazione definitiva da parte del Soggetto Attuatore Pubblico. L'Amministrazione comunale e le aziende erogatrici di servizi pubblici avranno libero accesso al cantiere per verificare in corso d'opera l'esecuzione dei lavori, e alle stesse spetterà il collaudo finale.

2. Obblighi dei proprietari o acquirenti

Gli acquirenti o proprietari dei lotti si impegnano ad osservare tutte le prescrizioni contemplate nelle presenti norme di attuazione. Sono ammesse deroghe qualora esse non contrastino in modo profondo con la filosofia generale dell'intervento solo previo accordo e giudizio dell'Amministrazione e per soluzioni di particolare pregio architettonico.

3. Tipologie edilizie

I tipi edilizi riportati negli elaborati grafici allegati al presente Piano di Lottizzazione, danno un'indicazione delle possibili soluzioni adottabili nello studio esecutivo relativo ad ogni corpo di fabbrica. Lo studio dovrà essere congruo con quanto riportato nel presente Piano e nel P.U.C. Sono previste tipologie a schiera, a caposchiera, isolate e a torre per insediamenti plurifamiliari.

4. Prescrizioni tecniche

a) Materiali e tecniche costruttive

Potranno essere utilizzati i materiali tradizionali o di nuova concezione purchè non in contrasto con il contesto ambientale. Gli edifici potranno essere realizzati con le tecniche della muratura portante o con intelaiatura in cemento armato.

b) Decoro degli edifici

Il fronte degli edifici che prospetta su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, deve soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, devono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti.

È vietata qualsiasi forma di pubblicità ad eccezione di quella necessaria per i punti vendita, ricreativi e le attività commerciali. Le insegne luminose di qualsiasi tipo dovranno uniformarsi alle disposizioni del P.U.C. e rispettare il vigente codice della strada.

c) Recinzioni

I muri di recinzione esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici. Le recinzioni esterne verso strada avranno un'altezza massima di 2,00 m, di cui la base cieca di altezza minore o uguale a 1,00 m, mentre la parte a giorno (con elementi in legno o in ferro) fino a raggiungere l'altezza totale della recinzione di 2,00 m.

Le recinzioni di confine tra edifici a schiera, prospicienti la strada, avranno un'altezza massima di 1,30 m e saranno a giorno o a siepe.

Gli elementi per il sostegno di cancelli potranno avere altezza al massimo pari a quella dei cancelli, e comunque non superiore a 2,50 m.

I muri di recinzione tra i lotti urbanistici dovranno essere realizzate con materiali e cromatismi che richiamano quelle lungo strada e avranno un'altezza massima di 2,50 m.

d) Accessi carrabili ai lotti

Tutti gli accessi carrabili ai lotti privati dovranno distare 12 m dalle intersezioni stradali come previsto dal vigente codice della strada.

e) Accessi pedonali ai lotti

In corrispondenza degli accessi pedonali ai lotti sarà possibile realizzare una copertura di protezione, posizionata all'interno del lotto fondiario e confinante con il marciapiede, aperta su due lati, con altezza massima di 2,50 m, profondità massima di 1,00 m e larghezza massima

lungo il fronte strada pari a 2,00 m. L'aspetto architettonico della copertura per l'ingresso pedonale dovrà essere coerente con i caratteri architettonici dei fabbricati da realizzare nella lottizzazione, richiamandone forme, materiali di finitura e cromatismi.

f) Impianti

Le reti di smaltimento acque bianche e acque nere, le reti per l'adduzione idrica, le reti per la distribuzione di luce/F. e fonia dovranno essere dimensionate in modo da garantire il servizio alla popolazione insediabile. Tutte le canalizzazioni saranno interrato.

g) Fabbricati accessori e spazi coperti adiacenti ai fabbricati

Ai sensi dell'art. 7 bis delle N.T.A. del Comune di Uta, è consentita la realizzazione di fabbricati accessori, che non vengono conteggiati ai fini del calcolo della superficie coperta, del volume e delle distanze (salvo le prescrizioni del Codice Civile) con le seguenti caratteristiche:

- separati dal fabbricato principale con almeno un lato sul confine;
- possono essere destinati a posti auto coperti;
- la superficie coperta, calcolata nei punti di massima sporgenza della copertura, non può superare 1 m² ogni 20 m³ di volumetria del fabbricato principale;
- in caso di ubicazione prospiciente viabilità pubblica, devono essere a filo o in arretramento rispetto al fabbricato principale;
- aperti per almeno un lato;
- copertura inclinata;
- l'altezza di colmo non può superare l'altezza della recinzione esistente (altezza massima 2,50 m);

5. Indici e parametri urbanistici - definizioni

I. Superficie territoriale

È la superficie totale di un ambito d'intervento interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici. Essa comprende:

- La superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- La superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o parametrate) dal P.U.C. che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- Le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- Le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse;

Non comprende invece:

- Le aree e gli spazi che sono già di uso pubblico o proprietà pubblica;
- Le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano, secondo il P.U.C., di pertinenza degli edifici.

II. Superficie fondiaria

È la porzione di superficie territoriale avente un azionamento omogeneo, riservato agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per l'urbanizzazione secondaria delimitate dal P.U.C.

III. Superficie di urbanizzazione

Superficie Primaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- strade pedonali e veicolari si accesso agli edifici;
- spazi di sosta e di parcheggio e i relativi spazi di manovra privati, anche se di uso pubblico;
- reti fognaria, idrica di distribuzione, dell'energia elettrica, del gas, del metano e del telefono;
- rete di illuminazione;
- spazi di verde attrezzato privato e condominiale, anche se di uso pubblico;

Superficie Secondaria: misura la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona o dell'abitato e cioè:

- Asilo nido;
- Scuola materna;

- Scuola dell'obbligo e media;
- Attrezzature generali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive;
- Spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato e sportivo;
- Aree per gli insediamenti tecnologici;
- Nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni;
- Aree ed edifici per la sosta di quartiere;

IV. Superficie (minima) d'intervento

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa privata pubblica o mista, da attuare in modo unitario.

V. Area edificabile

È l'area perimetrale ad un intervento edilizio diretto o subordinato ad un intervento urbanistico alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%. L'area edificabile può concernere anche più proprietà, quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano, quindi, le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale della proprietà considerate detraendo:

- Le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- Le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta a proprietà o lotti confinanti.

VI. Lotto minimo e lotto massimo

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

VII. Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione – su un piano orizzontale – delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso se la sporgenza non supera 2,00 m, parti di edificio sotterranee, autorimesse interrate purchè interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato, piscine e vasche all'aperto,

aie e concimaie, serre di coltura entro i limiti fissati dalle presenti norme, piani caricatori in zona produttiva.

Si computano, invece, tutte le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

VIII. Rapporto di copertura

È la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

IX. Indice volumetrico

Ai fini edificatori, definisce il volume edilizio in metri cubi che si può costruire su un metro quadro di area edificabile; ai fini della verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in metri cubi e la superficie considerata espressa in metri quadri.

X. Altezza degli edifici

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano; nel caso di tetto inclinato e con pendenza maggiore del 35%, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto. Tale criterio vale anche per edifici si pilotis, qualunque sia l'ampiezza della porticata.

Sulle vie e sui terreni in pendenza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di diversa altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Il calcolo dei volumi fa comunque riferimento agli schemi allegati al P.U.C. vigente.

XI. Numero di piani

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il semi-interrato, se abitabile.

XII. Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili compresi entro 1,20 m.

XIII. Distacco dal confine di lotto

È la distanza fra la proiezione del fabbricato e la linea di confine del lotto.

XIV. Lunghezza dei prospetti

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

XV. Larghezza stradale

Si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi e delle eventuali aiuole spartitraffico.

XVI. Punti fissi

La richiesta e consegna dei punti fissi deve riguardare, oltre che gli edifici, le recinzioni ed il confine con le proprietà comunali.

XVII. Allineamento

Un edificio si dice allineato se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

6. Prescrizioni su distanze e altezze

Nella redazione dei progetti esecutivi degli edifici all'interno del comparto in oggetto, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Distanza minima tra edifici 10,00 m;
- Distanza minima tra edifici e viabilità 2,50 m;
- Distanza minima dai confini 5,00 m in caso di costruzione non in aderenza;
- Altezza massima 9,50 m;

7. Norme vigenti

Per quanto non espressamente citato e/o riportato nelle presenti norme di attuazione, si fa riferimento alla normativa vigente e, in particolare all'art.14 delle Norme di attuazione del PUC:

ART.14 - ZONA C DI ESPANSIONE

Il P.U.C. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria.

L'edificazione nell'ambito delle unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione di Piani particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata che comprendono tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento delle Sottozone rappresentato negli elaborati grafici e/o definito dalle norme tecniche di attuazione di ogni singola sottozona.

- Sottozona C2 espansione estensiva.

Il P.P. o il P. di L. deve comprendere tutte le aree all'interno del perimetro individuato negli elaborati grafici di Piano, le quali possono essere convenzionate per stralci di 5000 mq. Le aree per servizi pubblici da cedere devono essere nella misura del 35% dell'intera area. Pertanto la superficie territoriale a cui fare riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto che risulta individuato dalla C2. Queste ultime aree per servizi in cessione dovranno essere cedute all'Amministrazione all'atto dell'approvazione del Piano di Lottizzazione e non dovranno essere inferiori al 35% della superficie del comparto. L'indice territoriale massimo esteso all'intero comparto risulta pari a 1,2 mc/mq. Valgono le norme previste per le sottozone C1 in riferimento alle tipologie edilizie, all'altezza massima e minima e alle larghezze stradali nonché alla ripartizione dei metri cubi realizzabili.

Assemini, 9 Marzo 2017

I TECNICI

N. 5662

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. GIANCARLO PINTUS



N. 5239

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. LUCA LINGUINI