

COMUNE DI NURACHI

Provincia di Oristano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C3.7 CARIA"

STUDIO GENERALE DELLA ZONA C3.7 DI ESPANSIONE
NELL' ABITATO DI NURACHI
E STRALCIO FUNZIONALE PER I TERRENI DISTINTI
Foglio 3 Mappale 207 e Foglio 5 Mappali 1537,1538.

ALLEGATO	NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO	
3		DATA Settembre 2013

I Progettisti:

Geom. LUCIANO LASIU

Via Trento 14, 09070 NURACHI (Or) tel 328 9312467
fax 178 22 07 378 e-mail: geometralasiu@tiscali.it

Dr. Ing. MARCELLO SOPPELSA

Via Don Bosco 1, 09170 ORISTANO tel 348 5104127
Studio tel/fax 0783 301438 e-mail: soppelsa@tiscali.it

Il Committente: CARIA Giorgio, Via Sant'Agostino n. 28 , 09070 Nurachi (OR)

ART. 20

ZONA “C3” – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – ESPANSIONI IN PROGRAMMA

DESCRIZIONE

La Zona “C3” comprende le espansioni in programma riguardanti le aree soggette a strumenti di pianificazione attuativa, non ancora realizzate, nelle quali saranno localizzati i futuri ampliamenti dell’abitato di Nurachi, in risposta ad esigenze insediative non altrimenti soddisfatte.

Il Piano Urbanistico Comunale individua complessivamente nove comparti che possiedono tali requisiti, localizzati e dimensionati a seguito di un’analisi accurata delle previsioni dello strumento urbanistico precedente, della struttura urbana attuale, delle tendenze in atto e della proiezione dei dati raccolti sulla struttura demografica, nell’orizzonte temporale di durata del Piano. Tre di questi comparti (C3₁, C3₂ e C3₃) costituiscono aree di espansione già previste nel previgente strumento urbanistico da attuare mediante appositi piani di lottizzazione, attualmente non ancora realizzati. I rimanenti comparti (C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈ e C3₉) costituiscono nuove aree di espansione in aggiunta a quelle già previste dal previgente strumento urbanistico. Tali aree sono individuate dal presente piano in ambiti marginali ed in continuità rispetto al tessuto consolidato delle zone B1.

Complessivamente i comparti della zona C3 occupano una superficie pari a 88.423,67 mq, in particolare:

- **comparto C3₇**. Previsto dal previgente Piano Urbanistico Comunale come area per servizi (S3pp), il presente Piano lo individua come nuova area di espansione residenziale. Il comparto é inserito ad est del centro abitato rispetto all’asse viario principale (Corso Eleonora) tra la zona B1 e la zona di espansione residenziale prevista dal previgente strumento urbanistico e già urbanizzata ed edificata attraverso apposito piano di lottizzazione. Si estende su una superficie di 6.868,95 mq e risulta accessibile dalla Via Berlinguer e dalla Via Battista.

OBIETTIVI STRATEGICI

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone “C3”, finalizzati a coordinare l’espansione dell’abitato in funzione della reale tensione abitativa e nel rispetto dei valori ambientali, sono:

- il completamento dell’impianto urbano e la ricomposizione della struttura insediativa attraverso la localizzazione delle aree di espansione in prossimità delle urbanizzazioni esistenti e nelle aree libere all’interno dell’edificato, secondo quanto disposto dagli artt. 75, comma 1, punto a, e 21, commi 3 e 4 delle N.T.A. del P.P.R.;
- la definizione di un limite urbano preciso verso il territorio non costruito attraverso la localizzazione di aree verdi al contorno delle aree di espansione oltre il quale non è

consentita la realizzazione di residenze o attrezzature non previste dal presente strumento urbanistico;

- la connessione e l'integrazione dei nuovi comparti di espansione con le aree già edificate attraverso la definizione delle principali strade di accesso o attraversamento dei comparti stessi, nell'ambito di un progetto unitario delle viabilità che guarda all'intero abitato;
- il corretto dimensionamento degli spazi pubblici e dei servizi che accresca la qualità del paesaggio urbano e ne migliori la vivibilità; la localizzazione e la caratterizzazione degli stessi secondo i principi di uniformità di distribuzione sul territorio ed integrazione plurifunzionale, evitando l'eccessiva frammentazione per renderne effettivamente possibile l'utilizzo.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

COMPARTO C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈, C3₉

I comparti classificati C3₄, C3₅, C3₆, C3₇, C3₈, C3₉ sono attuati tramite Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata ad eccezione del comparto C3₄ il quale può essere attuato esclusivamente tramite un Piano di iniziativa pubblica per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge del 18.04.1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano di Lottizzazione relativo ai singoli Comparti C3 dovrà essere elaborato nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento Edilizio se non previsto dalle seguenti prescrizioni:

- a. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere esteso all'intera superficie del Comparto C3 interessato, realizzando un disegno urbano totalmente indipendente dai limiti di proprietà delle particelle che costituiscono il comparto stesso e una soluzione urbanistica coerente sia rispetto alle esigenze di funzionalità interna del comparto che in relazione alla necessità di riqualificare l'ambito urbano esterno di riferimento.
- b. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere proposto da una quota parte delle proprietà (intesa quale superficie del comparto) non inferiore al 50%, in caso contrario non potrà essere attuato per stralci funzionali da parte del Consiglio Comunale.
- c. Il Piano di Lottizzazione dovrà essere attuato in modo unitario con un'unica convenzione sottoscritta da tutti i soggetti proponenti il P. di L.
- d. Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere una localizzazione delle aree destinate a servizi di cessione in modo tale da garantirne la massima fruizione sia da parte degli abitanti residenti all'interno del comparto che degli altri residenti di Nurachi, puntando in via generale ad un accorpamento delle superfici destinate a servizi S1, S2 ed S3.

- e. Il Piano di Lottizzazione dovrà comprendere lo studio generale della sistemazione a verde dell'area di cessione al Comune (anche con la previsione di accorpamento delle aree S3 con le aree S1 ed S2). Il lottizzante dovrà impegnarsi a realizzare le opere comprese nel progetto di sistemazione a verde (camminamenti, piantumazione delle essenze arboree, elementi per l'arredo urbano, ecc.) per un importo non inferiore al 5% del costo totale per la attuazione della lottizzazione come derivato dal computo metrico estimativo.
- f. Le urbanizzazioni primarie a servizio dei comparti sono a carico del soggetto proponente il P.di L., sono altresì a carico del soggetto proponente tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare organicamente il comparto con il sistema delle urbanizzazioni esistenti (infrastrutture viarie, reti di adduzione e smaltimento, ecc.).
- g. Le concessioni edilizie relative agli edifici privati previsti nel P. di L. potranno essere rilasciate solo dopo che le urbanizzazioni primarie relative al comparto saranno realizzate per una quota parte non inferiore al 30% del totale e, comunque, dovranno essere completate e collaudate la rete idrica e fognaria e la sovrastruttura stradale (esclusi gli strati superficiali della pavimentazione viaria).

Il Piano di Lottizzazione relativo ai singoli comparti in oggetto dovrà essere elaborato nel rispetto dei seguenti parametri:

destinazione d'uso: residenza e servizi;

tipi edilizi: sono ammessi i tipi edilizi per case isolate, binate o in schiera;

distanza fra gli edifici: le distanze minime tra pareti finestrate non dovranno essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 8,00 m;

distanza dai confini degli edifici: valore minimo di 4,00 m, oppure contiguità o aderenza fra i fabbricati;

altezza degli edifici: sono consentiti non più di n. 2 livelli abitabili fuori terra per una altezza massima di 7,00 m;

distanza dal confine stradale: il fronte delle costruzioni dovrà avere distanza minima dal ciglio stradale di 4,00 m sia nel caso di viabilità primaria sia nel caso di viabilità secondaria;

tipologia viaria: la viabilità a servizio delle residenze e delle attività collettive dovrà essere articolata in rapporto a esigenze di funzionamento interno e di assetto viario più generale; la viabilità dovrà avere una dimensione complessiva minima di 10,00 m, ed i marciapiedi dovranno avere dimensione minima di 1,5 m. I percorsi esclusivamente pedonali (esclusi i marciapiedi stradali) dovranno avere una dimensione minima di 2,50 m.

Numero massimo di unità abitative per ciascuna unità edilizia. Sono consentite un numero massimo pari ad una unità abitativa per ciascuna unità edilizia.

Dimensione minima dei lotti: il lotto minimo per la casa singola o binata è di mq 400, mentre per la casa a schiera è di mq 250.

Corpi edilizi di tipo accessorio. Quando i corpi di nuova edificazione possiedono la natura e le caratteristiche di corpo accessorio come definiti dal regolamento edilizio, sono sottoposti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è sempre consentita l'edificazione di corpi edilizi di tipo accessorio preferibilmente in aderenza con le unità adiacenti, comunque non isolati e nel rispetto degli allineamenti e/o arretramenti dal filo strada previsti per ciascuna unità;
- l'altezza massima è stabilita in m 2.50 max; tale altezza può essere aumentata fino ad un massimo di m 3,50 se comprovato da esigenze di tipo produttivo legate alla fonte di reddito del concessionario, anche occasionale, comunque concorrente all'integrazione del reddito principale.
- la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente a falda inclinata per ciascuna unità edilizia del comparto; la pendenza non potrà comunque superare il 35% e dovranno essere gettanti verso l'interno del lotto ad eccezione dei corpi accessori edificati sul filo strada;

Recinzioni. le recinzioni sul lato strada dovranno essere realizzate a vista, la parte in muratura piena, intonacata, di altezza non superiore a m 1,20, l'altezza complessiva della recinzione non superiore a m 2,50; le recinzioni interne al comparto, realizzate in muratura piena di altezza non inferiore a m 2,50.

Aree scoperte o inedificate. Tutte le aree scoperte di pertinenza degli edifici e le aree inedificate, dovranno essere recintate e sistemate a verde e/o a parcheggio.

Non è consentito realizzare pavimentazioni e/o sistemazioni delle superfici che possano compromettere la naturale permeabilità e traspirabilità del terreno per una superficie superiore al 30% dell'area scoperta e/o inedificata.

Intonaci e finiture esterne. Le superfici murarie esterne possono essere rifinite:

- a) ad intonaco preferibilmente a base di calce naturale per garantire la traspirabilità dell'intero edificio;
- b) per tutte le murature in terra cruda (ladrini) è richiesto il rivestimento ad intonaco;

Le finiture colorate esterne: tinteggiatura di intonaci, intonachino colorato, le pitture dovranno appartenere alla gamma delle terre, da determinare con l'Ufficio Tecnico Comunale .

Aree destinate alla sosta e parcheggio privato. Per ogni unità abitativa di nuova costruzione è richiesta la dotazione di un'area per la sosta privata degli autoveicoli, di superficie

non inferiore a mq 1,00 (uno) ogni mc 10,00 (dieci) di costruzione, con un minimo di mq 12,00 (dodici) per stallo, di dimensione lineare minima pari a m 2,30, atta a garantire la reale sosta di un autoveicolo di medie dimensioni. L'accesso a ciascuna area di sosta deve essere garantita da una apertura e/o percorso di larghezza non inferiore a m 2,30.

Tutela dei canali di bonifica e compatibilità idraulica. Qualsiasi attività edilizia e/o urbanistica è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (art. 144) ovvero delle presenti Norme di cui all'art. 30.

Conformazione planimetrica dell'edificio: deve essere realizzato in pianta rettangolare con la possibilità di veranda sulla facciata posteriore nei limiti della superficie coperta massima possibile e del volume massimo edificabile per lotto con larghezza massima pari a quella della facciata in cui è posizionata. Sulla facciata anteriore dovrà essere rispettata la tipologia edilizia studiata per ciascun lotto.

Conformazione planimetrica della schiera: la schiera dovrà essere realizzata secondo gli allineamenti indicati negli elaborati di progetto (Tav. n. 5 e n. 6abc) nei limiti della superficie coperta massima. I moduli centrali devono avere uno sfalsamento planimetrico frontale secondo gli allineamenti indicati negli elaborati di progetto (Tav. n. 5 e n. 6abc).

Non c'è l'obbligo di mantenere lo sfalsamento sulla parte posteriore dell'edificio che potrà variare in base alle diverse possibilità edificatorie per tutti i lotti.

Conformazione altimetrica della schiera: gli edifici che compongono la schiera devono mantenere la conformazione altimetrica indicata nelle tipologie edilizie che sono di casa a due piani abitabili fuori terra con la possibilità di realizzare un seminterrato e/o un sottotetto ad uso non abitabile. Non sono consentite modifiche alla tipologia edilizia, sarà consentita la non realizzazione del piano interrato/seminterrato fermo restando la quota del piano di calpestio al piano terra fino a 0,90 mt.

Falde di copertura: è consentita la sola realizzazione di tetto a due falde inclinate, con pendenza fino al 35%. Sono consentite sporgenze in aggetto del solaio di copertura non superiori a 1,20mt. E' consentita la realizzazione di cornicione sui prospetti principali con modanatura con sovrastante manto di tegole tipo coppi. Dovrà essere realizzato lo sfalsamento planimetrico dei colmi di copertura seguendo l'andamento del fronte dell'edificio (come indicato nella Tav. n.6bc).

Verande: è consentita la realizzazione di verande con profondità compresa tra (0,50 e 2,00 metri. Al piano superiore e inferiore i parapetti saranno ammessi realizzati a giorno, con parziale chiusura con murature (Tav. 6b); è consentito l'utilizzo di materiali quali ringhiere in ferro battuto lavorato, ringhiere in acciaio. La struttura delle verande potrà essere realizzata sia in legno che in cemento armato o entrambi, il manto di copertura dovrà essere in tegole tipo coppi e/o portoghesi.

Ingressi: l'accesso alle unità abitative avverrà con la realizzazione di gradini rivestiti con materiali naturali o con la realizzazione di rampe con pendenza massima dell'8%.

Accesso ai vani interrati: per l'accesso ai locali seminterrati e/o interrati è consentita la realizzazione di una rampa di accesso carrabile con pendenza massima del 25%, è consentita la realizzazione di scale esterne interrate per l'accesso pedonale ai locali interrati e/o seminterrati. In nessun caso è possibile realizzare scale esterne per l'accesso al primo piano fuori terra visibili dalla pubblica via. E' possibile realizzare delle scale di accesso agli ingressi degli edifici e/o rampe pedonali come indicato in tipologia.

Balconi: è consentita la realizzazione su tutti i prospetti di balconi con oggetto non superiore a 1,20 metri, dotato di parapetto come descritto al punto precedente "Verande". Sul prospetto principale il balcone deve essere realizzato in posizione conforme alle tipologie (dimensione, forme, allineamento).

Aperture di porte e finestre: sono consentite aperture di sola forma quadrata e rettangolare compresi architravi ad arco e comunque va rispettato l'allineamento delle aperture tra i vari piani, i vani porte e finestre avranno il davanzale in pietra naturale levigata, la cornice perimetrale potrà anch'essa essere in pietra naturale o intonaco in rilievo.

Serramenti. I serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno. Sono comunque ammessi altri materiali come P.V.C. ed Alluminio anche laccato o elettrocolorato purché non anodizzato.

Finiture: per le finiture esterne degli edifici sarà consentito l'utilizzo di un manto di copertura sia per le abitazioni comprese le verande che per i vani accessori di tegole tipo coppo o portoghese; non sono consentiti i placcaggi delle murature e dei pilastri con pietre e/o altri materiali; sono consentiti la posa di architravi e stipiti lapidei sui vani di porte e finestre.

Recinzioni: Le nuove recinzioni in via generale dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

a) in muratura intonacata piena ed altezza massima di 2,50 m per recinzioni di confine tra le proprietà, laterali e posteriore;

b) in muratura intonacata con altezza max non superiore a 1,20 m e non inferiore a 0,80 m; secondo la tipologia di cui al punto b), sormontata da struttura ad "aria passante", fino ad un'altezza massima complessiva di 2,00 m per la muratura sul fronte della via principale.

Le recinzioni e le strutture di sostegno (pilastri e travi di fondazione) dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori di finitura simili a quelle delle terre, sono esclusi i placcaggi delle murature con qualsiasi tipo di materiale.

È possibile rifinire la parte superiore della muratura di recinzione laterale posteriore e frontale con materiali lapidei e/o con tegole tipo coppo sardo.

I cancelli di ingresso sia pedonali che carrabili potranno essere realizzati in acciaio zincato e/o in legno e/o in acciaio zincato con rivestimento in legno. Sull'ingresso pedonale è consentita la realizzazione di piccole tettoie inclinate e/o piane sostenuta da coppia di pilastri, con aggetto massimo interno al lotto pari a 1,20 mt e senza alcun aggetto verso l'esterno.

Piantumazione area libera: è consentita la piantumazione dell'area libera interna al lotto con la messa a dimora delle piante ed essenze nel rispetto del Codice Civile.

Conclusioni

Le prescrizioni richiamate nelle presenti norme sono di dettaglio a quanto già previsto nel P.U.C, vigente. Per tutto ciò che non risulta espressamente qui riportato si rimanda alle N.T.A.G. e al regolamento edilizio del P.U.C, vigente.