

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Di Lottizzazione Comparto 2

Descrizione generale

Il presente elaborato costituisce parte integrante del progetto di lottizzazione nel pieno rispetto di quanto riportato nelle N.T.A.G. e nel Regolamento Edilizio del vigente P.U.C. del Comune di Nurachi.

Norme tecniche di attuazione e Regolamento Edilizio del P.U.C.

Il piano Urbanistico Comunale vigente conforme al Piano Paesaggistico Regionale, chiarisce attraverso il Regolamento Edilizio e le sue Norme di Attuazione gli interventi da eseguire per le lottizzazioni sia sotto l'aspetto progettuale che su quello esecutivo.

Standard urbanistici di progetto

Lo studio preliminare è avvenuto seguendo dalle indicazioni impartite dalle Norme Tecniche di Attuazione, che all'Art. 20 indica come parametri di partenza quando segue:

- ✓ INDICE TERRITORIALE MAX mc/mq 1,00
- ✓ RAPPORTO DI COPERTURA MAX. PER UNITÀ EDILIZIA mq/mq 0,5

Ai sensi di quanto contenuto nel D.A. 2266/U/83, il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante di cui 70,00 mc per la residenza; 20,00 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10,00 mc per servizi pubblici.

- ✓ SUPERFICIE MINIMA PER SERVIZI mq/ab 18,00
 - S1 mq/ab 4,50
 - S2 mq/ab 2,00
 - S3 mq/ab 9,00
 - S4 mq/ab 2,50

Da tali indici si è sviluppato l'intero progetto con riferimento alle superfici disponibili del Comparto Edilizio C3_a. Lo studio ha riguardato in particolare solo lo Stralcio Funzionale Comparto 2, in quanto lo Stralcio Funzionale Comparto 1 è già in fase di approvazione.

- **Stralcio Funzionale Comparto 2**

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 1,21 m³/m²;

Destinazione d'uso: residenza e servizi (come da Art. 20 N.T.A.G.);

Tipologia Edilizia: Casa a schiera (come da Art. 20 N.T.A.G.);

distanza minima tra edifici: in aderenza per i lotti centrali e 8 m per i due lotti di testata (come da Art. 20 N.T.A.G.);

Distanza minima degli edifici dai confini: per i due lotti di testata la distanza da altri edifici già assegnata in fase progettuale è fissata pari a 4 metri; per i lotti centrali è consentita la sola costruzione in aderenza.

Altezza degli edifici: per la tipologia di testa sono consentiti non più di n. 2 livelli abitabili fuori terra, più un livello non abitabile seminterrato o interrato per un'altezza massima di complessivi 7 m fuori terra (come da Art. 20 N.T.A.G.); per la tipologia centrale è consentito un unico livello abitabile, più un livello non abitabile seminterrato o interrato per un'altezza massima di complessivi 5 m.

Per tutte le tipologie edilizie e per ciascun lotto si ha anche la possibilità di non realizzare il piano interrato/seminterrato, in questo caso l'edificio dovrà essere realizzato garantendo un livello di calpestio al piano terra ad una quota di almeno 1,10 mt fuori terra.

Distanza dal confine stradale: il fronte delle costruzioni dovrà rispettare la distanza fissa dal filo interno del marciapiede già assegnata in fase progettuale, come indicato nella Tav. 7. Sul prospetto retrostante non sono richiesti particolari allineamenti, purché il fabbricato non superi l'estensione massima fissa nel senso longitudinale pari a 17,00 mt per i moduli di testa e 15 mt per i moduli centrali (vedi Tav. n. 7).

Per i prospetti anteriori dovrà essere rispettato lo sfalsamento planimetrico indicato in planimetria.

Numero massimo di unità abitative per ciascuna unità edilizia (lotto): è consentita una sola unità abitativa per unità edilizia, (come da Art. 20 N.T.A.G.). E' consentita altresì anche la realizzazione all'interno dello stesso corpo di fabbrica di una zona a destinazione servizi con ingresso esterno comune (bussola), nel rispetto della volumetria massima prevista (ved. Tav. 7 e 8 di progetto).

Locali accessori: è consentita nel rispetto della superficie coperta utile, la realizzazione di tettoie aperte su due lati e con superficie coperta massima pari a 15,00 m² realizzati nella posizione indicata nel piano volumetrico e in aderenza con le unità adiacenti, comunque non isolati e nel rispetto degli allineamenti e/o arretramenti dal filo strada previsti per ciascuna unità; questi locali dovranno avere copertura inclinata verso l'interno del lotto e lungo il lato maggiore con pendenza massima del 30% ed altezza massima pari a 2,5 mt, la stessa potrà essere realizzata anche con sporgenza frontale, come indicato in tipologia.

Peculiarità architettoniche

I caratteri costruttivi ammessi nelle presenti Norme sono maturati a seguito di uno studio effettuato su quanto previsto dalle Norme del P.U.C. basandosi anche sulle tipologie architettoniche degli edifici presenti all'interno del centro urbano, in particolare nelle zone di recente espansione urbanistica.

- Stralcio Funzionale Comparto 2

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. 7 e n.8) nei limiti della superficie coperta massima. I moduli centrali devono avere uno sfalsamento planimetrico frontale (prospetto anteriore) di metri 2,00; mentre sui moduli di testa gli sfalsamenti potranno variare nel rispetto delle distanze indicate negli elaborati e cioè da mt. 5,5 a mt 2 per il modulo sul lotto n.1 e da mt. 3 a mt. 2 per il modulo sul lotto n.6.

Le unità abitative sui lotti n.1 e n.6 dovranno essere realizzate in maniera speculare l'una rispetto all'altra, mantenendo invariata la conformazione del fronte edificio e la tipologia adottata.

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 ad unico piano terra abitabile e piano interrato/seminterrato non abitabile per i moduli centrali e di casa a due livelli abitabili più piano interrato/seminterrato non abitabile per i moduli di testa. 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 pari a 1,10mt.

Falde di copertura: è consentita la sola realizzazione di tetto a due falde uguali inclinate, con pendenza pari al 30%. Non sono consentite sporgenze in aggetto del solaio di copertura. 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.7 e n.8).

Verande: è consentita la realizzazione di verande con profondità compresa tra 0,50 e 2 metri. Al piano superiore e inferiore i parapetti saranno ammessi realizzati a giorno, non è consentita la chiusura con murature; 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%.

Accessi 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 20%, 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 aggetto non superiore a 1,10 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).

Murature esterne: non è consentita la posa sulla muratura esterna, in nessun prospetto, di vetro-cemento anche se per piccole zone; sono vietati tutti i tipi di placcaggi della muratura.

Intonaci e finiture esterne: le murature esterne dovranno essere intonacate con intonaco di malta di calce naturale e/o malta premiscelata frattazzata fine e tinteggiata con colorazioni appartenenti alla gamma cromatica delle terre, previa consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Aperture di porte e finestre: sono consentite aperture di sola forma quadrata e rettangolare senza architravi ad arco e comunque va rispettato l'allineamento delle aperture tra i vari piani, i vani porte e finestre dovranno avere, oltre che il davanzale in pietra naturale levigata, anche la cornice perimetrale anch'essa in pietra naturale.

Le aperture nel prospetto frontale, dovranno in generale rispettare la posizione indicata nella tipologia (rispetto alle bucatore) e devono essere in numero massimo di 5 rispetto l'intera facciata. Le aperture di porte e finestre sui prospetti devono avere la stessa altezza massima misurata dal piano di calpestio del pavimento finito

(allineamento altimetrico), mentre pur avendo delle dimensioni diverse in larghezza (per motivi di normativa) per i vani di porte e finestre ubicati su piani differenti dovrà essere garantito l'allineamento assiale del vano.

Infissi di finestre e porte esterne: è consentito l'utilizzo di infissi di qualsiasi materiale e in ogni caso per fattura, colore e aspetto esterno simile al legno.

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;
- c) 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.

Area Parcheggio: All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10,00 mc di costruzione.

Piantumazione area libera: è consentita la piantumazione dell'area libera interna al lotto.

- Prescrizioni ufficio tutela paesaggistica

Le tipologie edilizie a schiera dovranno utilizzare lo stesso linguaggio architettonico, che dovrà privilegiare le linee semplici, i toni di colore tenui, con esclusione di spugnati, colori accesi, anticati e placcaggi in pietra.

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.