

INTEGRAZIONE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

◆ Descrizione generale

Il presente elaborato costituisce parte integrante del Progetto di Lottizzazione rispettando 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, esplica attraverso il Regolamento Edilizio e le sue Norme di Attuazione gli interventi da eseguire per le lottizzazioni sia sotto l'aspetto progettuale e sia su quello esecutivo.

◆ Standard urbanistici di progetto

Lo studio preliminare come parametro di partenza è l'indice di fabbricabilità territoriale posto pari a 1.00 m³/m².

Da tale indice si è sviluppato l'intero progetto con riferimento alle superfici del Comparto Edilizio C39, disponibili.

- Stralcio funzionale Comparto 1:

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 1,255 m³/m²;

Destinazione d'uso: residenza e servizi (come da Art. 20 NTAG);

Tipo edilizio: casa isolata (come da Art. 20 NTAG);

Distanza minima tra edifici: 8 m (come da Art. 20 NTAG);

Distanza minima degli edifici dai confini: 4 m (come da Art. 20 NTAG);

Altezza degli edifici: 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 7.00 m (come da Art. 20 NTAG);

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 (come da Art. 20 NTAG);

Numero massimo di unità abitative per ciascuna unità edilizia: è consentita una sola unità abitativa per unità edilizia, È consentita altresì anche la realizzazione all'interno dello stesso corpo di fabbrica di una zona a destinazione servizi con ingresso indipendente, nel rispetto della volumetria massima prevista e comunque facente parte integrante del corpo di fabbrica (Ved. TAVOLE 7 e 8 di progetto);

- **Comparto 2:**

Indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 1,285 m³/m²;

Destinazione d'uso: residenza e servizi (come da Art. 20 NTAG);

Tipo edilizio: casa a schiera (come da Art. 20 NTAG);

Distanza minima tra edifici: in aderenza per i lotti centrali e 8 m per i due lotti di testata (come da Art. 20 NTAG);

Distanza minima degli edifici dai confini: per i due lotti di testata la distanza da altri edifici già assegnata in fase progettuale è fissa pari a 4 metri;

Committenti Sigg. Di Palma Giuseppina e Tronci Gustavo

Altezza degli edifici: 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 7.00 m (come da Art. 20 NTAG);

Distanza dal confine stradale: il fronte delle costruzioni dovrà rispettare la distanza fissa dal filo interno del marciapiede già assegnata in fase progettuale, come precisamente indicato nella Tavola 7. Sul prospetto retrostante non sono richiesti particolari allineamenti, purché il fabbricato non superi l'estensione massima fissa nel senso longitudinale pari a 15 m (Ved. TAVOLA 7);

Numero massimo di unità abitative per ciascuna unità edilizia: è consentita una sola unità abitativa per unità edilizia, (come da Art. 20 NTAG). È consentita altresì anche la realizzazione all'interno dello stesso corpo di fabbrica di una zona a destinazione servizi con ingresso indipendente, nel rispetto della volumetria massima prevista (Ved. TAVOLE 7 e 8 di progetto);

◆ **Peculiarità architettoniche**

I caratteri costruttivi ammessi dalle 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 1:**

Conformazione planimetrica dell'edificio: sono consentite conformazioni varie dell'edificio costituite dalla composizione di cellule di natura rettangolare, quadrata, e dalla porzione di circonferenza e curve di raggio variabile;

Falde di copertura: è consentita la realizzazione della copertura a falde inclinate (anche con pendenza differente all'interno dello stesso

Committenti Sigg. Di Palma Giuseppina e Tronci Gustavo edificio), padiglione e anche costituenti l'assemblamento di padiglione e falde inclinate, sempre con pendenza massima pari al 35%; non è consentita la realizzazione di falde di copertura piana;

Verande: è consentita la realizzazione di verande di profondità e superficie varia su qualsiasi lato dell'edificio;

Balconi: è consentita la realizzazione di balconi di profondità e superficie varia su qualsiasi lato dell'edificio. I parapetti saranno ammessi in muratura o a giorno. Qualora si realizzino in muratura, la superficie esterna dovrà essere intonacata e tinteggiata come per il resto delle murature esterne;

Murature esterne: non è consentita la realizzazione di intere facciate con la posa di vetro-cemento;

Intonaci e finiture esterne: le murature esterne dovranno essere intonacate preferibilmente a base di calce naturale e tinteggiate con colorazioni appartenenti alla gamma cromatica delle terre previa consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Aperture di porte e finestre: sono consentite aperture di forma rettangolare e quadrata con architrave lineare o ad arco;

Infissi di finestre e porte esterne: è consentito l'utilizzo di infissi di qualsiasi materiale e colorazione, tranne che l'alluminio anodizzato.

- **Comparto 2:**

Conformazione planimetrica dell'edificio: è consentita la realizzazione di pianta rettangolare con la possibilità di veranda sulla facciata principale, tale che abbia larghezza comunque inferiore a quella della facciata (8 metri).

Falde di copertura: è consentita la sola realizzazione di tetto a due falde uguali inclinate, con pendenza fissa assegnata pari al 30%. Sono consentite sporgenze in aggetto del solaio di copertura di larghezza massima pari al 30 cm con profilo squadrato (Ved. TAVOLA 8 di progetto);

Verande: è consentita la realizzazione di verande di profondità compresa tra 1,20 e 2 metri. Al piano superiore i parapetti saranno ammessi interamente in muratura, intonacati e tinteggiati come di seguito specificato;

Balconi: non è consentita la realizzazione di alcun balcone, se non come piccolo aggetto sul prospetto retrostante, al piano superiore, per una profondità massima pari a 35 cm, al solo scopo di protezione nel caso di posa di portafinestra;

Murature esterne: non è consentita la realizzazione di intere facciate con la posa di vetro-cemento. Il vetro cemento non è consentito sulla facciata principale;

Intonaci e finiture esterne: le murature esterne dovranno essere intonacate preferibilmente a base di calce naturale e tinteggiate 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. Sulla facciata principale si inseriranno sempre aperture in numero pari a due per piano.

Committenti Sigg. Di Palma Giuseppina e Tronci Gustavo
Infissi di finestre e porte esterne: è consentito l'utilizzo di infissi di qualsiasi materiale e in ogni caso per colore e aspetto esterno simile al legno.

◆ **Integrazioni previste in fase preliminare**

A seguito di approvazione preliminare da parte dell'Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica, Settore territoriale di Oristano, con nota di cui al Prot. n°37059.XIV.122, Pos. 85/LOTT del 22/07/2013, si riportano le prescrizioni da rispettare e da inserire nelle presenti Norme di attuazione di cui saranno parte integrante:

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 dal P.U.C.

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.

Nurachi, Agosto 2013

Il Tecnico

Dott. Ing. Giambenedetto Sardu