

COMUNE DI SELARGIUS PROVINCIA DI CAGLIARI



ASSESSORATO AMBIENTE ED URBANISTICA

COMPARTO SUD - ECR 2

PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

“IS CORRIAS”

ALLEGATO B: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I°

Disposizioni Generali

1. Ambito di applicazione

Gli interventi per l'edificazione nell'ambito dell'area dell'**UCR2 Comparto Sud del "Piano di Risanamento Is Corrias"** oggetto del presente piano attuativo sono regolati, oltre che dalle leggi nazionali, regionali e regolamenti comunali, dalle seguenti norme tecniche di attuazione. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, la realizzazione di servizi, di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio compreso nell'ambito.

2. Elaborati del Piano di Risanamento Urbanistico

Tavola N° 1	-	STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO E RILIEVO
Tavola N° 2	-	STRALCIO PUC
Tavola N° 3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
Tavola N° 4	-	ZONIZZAZIONE
Tavola N° 5	-	PLANOVOLUMETRICO
Tavola N° 6	-	TAVOLA TIPOLOGIE T1_T2
Tavola N° 7	-	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO
Allegato A	-	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
Allegato B	-	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

3. Area di intervento

Il comparto risulta delimitata ad Est dalla via Vittorio Barbagia, a Sud dalla Via Goceano e a Nord e Ovest da altri due Comparti del piano di risanamento "Is Corrias",

4. Stralcio delle linee guida del PRU Is Corrias:

Il Piano di Risanamento Is Corrias è stato studiato per comparti attuativi, per ognuno dei quali sono state elaborate delle Tabelle di intervento, relativamente al Comparto Sud UCR 2 riportano quanto segue:

Per le superfici la **Tabella "C"** stabilisce:

Tabella "C" - Utilizzazione delle superfici per comparto

UC	Superficie Totale	Servizi Pubblici		Viabilità		Totale Cessioni		Superficie Fondiaria	
		mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
R 2	19725	6864	34,8	3228	16,37	10092	51,16	9633	48,84

Le volumetrie previste dal PRU "Is Corrias" per il comparto UCR 2 in oggetto sono riportate nella **Tabella "E"** sottostante.

Tabella "E" - VOLUMETRIE ATTRIBUITE PER OGNI UNITÀ CONVENZIONABILE

UC	Nuovi volumi privati	Volumi esistenti	Totale volumi privati	Totale volumi servizi pubblici	Volume Totale	Abitanti insediabili
Tipo N°	mc	mc	mc	mc	mc	n°
R 2	19725	1364	26628	2959	29587	296

5. Intervento

Relativamente ai lotti:

TABELLA FONDIARIO							
Lotto	Superficie mq	Volumi Esistenti	Destinazione Volumi			Volumi Totali	Fondario mc/mq
			Resid_	Ecp	Servizi		
L1/a	2052		6206			6206	3,01
L1/a	2836		6206			6206	2,11
L2	1863		4080			4080	1,99
L3	1337		4800			4800	3,6
L4	788			2663		2663	3,45
L5	1030	1411	48			1459	1,56
L6	810		1214			1214	1,66
		1411	22554	2663		26628	

Relativamente agli standard:

TABELLA STANDARD							
Lotto	Superficie mq	Volumi pubblici	Destinazione Volumi			Volumi Totali	Fondario mc/mq
			Resid_	Ecp	Servizi		
S1	4402	2959				2959	0,67
S2	457						
S3	1146						
S4	406						
Recupero Standard	454						
	6865	2959				2959	

Relativamente alla viabilità:

TABELLA VIABILITA'							
Lotto	Superficie mq	Superficie mq	Destinazione Volumi			Volumi Totali	Fondario mc/mq
			Resid_	Ecp	Servizi		
V1	Via Is Corrias Via Barbagia	2446					
V3	Via Goceano 1	42					
V4	Via Goceano 2	1707					
		4195					

6. Definizioni

Le definizioni riguardo al metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi ed i tipi di intervento fanno riferimento alle norme di attuazione del PRU di Is Corrias e del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Selargius. A tale dispositivo normativo si farà pure riferimento per tutto quello non specificatamente disciplinato dalle presenti norme. Ove in contrasto, questa normativa integra e sostituisce la normativa del PRU e del PUC.

Titolo II°

Disposizioni Specifiche

7. Viabilità

- All'interno del Piano saranno realizzate tre strade di quartiere al solo scopo di consentire gli accessi ai lotti. Le strade saranno realizzate secondo i progetti allegati al "Piano di Risanamento Is Corrias".
- Le carreggiate delle strade saranno di norma affiancate da marciapiedi e aiuole, e realizzate secondo le sezioni tipo presenti nelle Tavole di Progetto.

I parcheggi saranno sistemati con pavimentazioni del tipo semipermeabile, ed integrati con le essenze della tabella allegata alle presenti norme. All'interno delle aree sistemate a parcheggi dovranno essere previsti spazi per la sosta dei cicli e spazi destinati ai posti auto per disabili.

8.Zone per servizi sociali ed attrezzature collettive di quartiere

1. Spazi pedonali lastricati
2. Parco,
3. Gioco e Sport.

Per quanto concerne la realizzazione delle aree a verde dovranno essere poste a dimora specie arboree ed arbustive di tipo autoctono e/o naturalizzato. Non è consentita la presenza delle spoglianti, vengono preferite tipologie arboree sempreverdi; resta inteso che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali gode della massima discrezionalità. Gli spazi non edificati esterni alle recinzioni e non coltivati, ricadenti all'interno del Piano Attuativo, dovranno essere sistemati e mantenuti in modo da corrispondere alle esigenze del decoro e dei valori ambientali e panoramici. Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a prato, prato cespugliato possono essere integrate con le essenze arboree presenti nell'allegato alle presenti norme; tutte le piante che saranno messe a dimora dovranno essere del tipo denominato "pronto effetto". Nell'ambito di progetti esecutivi, queste saranno attrezzate con spazi per il gioco, lo sport e quegli elementi di arredo quali panchine, cestini per la raccolta dei rifiuti, e quant'altro costituisca completamente per l'arredo urbano degli spazi pubblici e pedonali.

9.Tipologie

La progettazione architettonica dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica seguendo le indicazioni contenute nelle seguenti norme. Il concetto di unitarietà progettuale trova applicazione mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici quali la tipologia di copertura, i sistemi di oscuramento, i materiali di finitura degli impianti, le soluzioni cromatiche esterne.

La composizione architettonica dei fabbricati dovrà inserirsi nel contesto ambientale rispettando le tipologie ed i materiali caratteristici dei luoghi. Per quanto riguarda i requisiti

igienico-sanitari dei nuovi fabbricati si rimanda alle specifiche norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale. Tra le tipologie ammesse nelle aree ad uso privato dalle norme vigenti sono presenti:

Edilizia Privata :

- Ville (edificio esistente)
- Edifici Multipiano

Edilizia Economico e Popolare :

- Edifici Multipiano

10. Zone residenziali

Nelle zone residenziali comprese nel Piano sono consentiti interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, secondo i contenuti ed i limiti del presente Piano. Nelle tavole relative alle zonizzazioni sono individuati i perimetri dei lotti privati, che corrispondono alle unità minime di intervento, con l'indicazione delle tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto e dei parametri per l'edificazione. Sono escluse le attività nocive e moleste, incompatibili con il carattere residenziale della zona. Il commercio, l'artigianato di servizio, e le attività a queste assimilabili, sono di norma localizzate al piano terra degli edifici in linea o a blocco, mentre le attività come uffici e studi professionali, compatibili con la residenza, possono essere localizzate in qualsiasi edificio ed in qualsiasi piano all'interno del singolo lotto edificabile.

11. Interventi nelle aree con destinazione S1, S2 e S3

Nelle zone con destinazione S, "Servizi generali e verde attrezzato", possono trovare insediamento solo particolari servizi pubblici o di interesse pubblico quali, asili, scuole dell'obbligo, servizi sanitari, servizi culturali, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco verde, attrezzature di interesse comune, religiose, amministrative per servizi pubblici (Uffici PT, protezione civile, etc.), assistenziali e sanitarie, parcheggi, in conformità al

disposto dell'art. 6 del Decreto Assessoriale Regionale agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/u/83.

1. In tali zone sono consentite solo costruzioni riservate a quei particolari servizi specificati al comma precedente e non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza.
2. La superficie non edificata o non impiegata da impianti relativi ai sopradetti servizi dovrà essere sistemata a "spazio verde comune" (di uso pubblico).
3. L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è prescritto nelle Tabelle C del "Piano di Risanamento Is Corrias".
4. Per i distacchi dai confini valgono le seguenti prescrizioni:
 - 5 metri dai confini stradali;
 - 5 metri dai confini di lotto.
5. La dotazione dei parcheggi, da calcolarsi nel rispetto della normativa specifica per il tipo di servizio previsto, deve essere tale che la quota riservata per il pubblico e gli utenti delle attrezzature non sia inferiore al 20% della superficie totale.
6. I lotti con destinazione pubblica dovranno essere prioritariamente realizzati senza recinzione sui confini pubblici: viabilità o altro lotto con destinazione pubblica.
7. Le recinzioni sui fronti stradali, qualora previste, saranno del tipo "a vista" o al più parte in muratura cieca fino ad un'altezza di cm 80 e il resto a vista con elementi in ferro battuto secondo lo schema tipologico previsto negli elaborati di progetto. Non sono assentite recinzioni in Orsogrill, rete metallica e simili.
8. Le recinzioni con i lotti potranno essere realizzate con muratura continua di m 2,00 di altezza.
9. Qualora le recinzioni sopradette o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di biforcazioni, di diramazioni, i distacchi minimi su strada potranno essere aumentati.

10. Nelle aree S, in mancanza dell'intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale, possono essere assentiti interventi privati.

12. Tipi e caratteri della edificazione

Tale zona si configura come area di recupero del tessuto urbano e riguardano aree parzialmente edificate, pertanto gli interventi previsti sono classificati come: "edifici e manufatti di nuova costruzione", completamento mediante sopraelevazione degli edifici esistenti. Per tali insiemi di opere, gli interventi edilizi oltre al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

1. La posizione degli edifici nel lotto potrà disporsi liberamente, e svilupparsi per tutta la lunghezza del fronte; qualora le tavole di piano prevedano un allineamento obbligatorio, il fronte delle fabbriche dovrà attestarsi su tale linea, e nessun volume, di norma, potrà superare tale limite.

Per gli edifici in linea o a blocco, con portico al piano terra o con autorimessa fuori terra:

- il fronte dovrà arretrarsi di minimi ml 6.5 dall'asse stradale e non meno di ml 3.5 dal confine del lotto,
- è possibile realizzare in aderenza;

Per gli edifici a schiera:

- il fronte dovrà arretrarsi di minimi ml 6.5 dall'asse stradale e non meno di ml 3.5 dal confine del lotto,
- è possibile realizzare in aderenza;
- la distanza degli edifici nei lati non fronte strada o in aderenza dovrà essere non inferiore a ml 5.

2. Le strutture di ombreggiamento da adibire a posto auto realizzate in materiale ligneo o metallico realizzate tra fabbricato e confine costituiscono costruzione in aderenza.
3. Gli spazi privati e/o condominiali compongono le aree di pertinenza degli edifici o delle singole unità abitative. Tali spazi, nelle tipologie a schiera dovranno essere sistemati a verde, con spazi pedonali lastricati: in tali aree potranno essere previsti i posti macchina all'aperto, e gli accessi carrai alle autorimesse. Nella tipologia in linea e a blocco gli spazi condominiali sono destinati alla realizzazione di giardini e/o terrazze, di pertinenza dei singoli alloggi, di giardini condominiali, e alla costruzione delle autorimesse seminterrate e delle rampe per disabili.
4. Le tavole di piano indicano alcune distanze minime (distanza tra fronti edificati, dal nastro stradale, ecc.).
5. I porticati sono quelle strutture atte a garantire l'accessibilità sul piano di campagna di più fabbriche o di più corpi di fabbrica e, contemporaneamente, a garantire la protezione dell'utente. Tali strutture avranno di norma un'altezza non inferiore a ml. 2,70, una profondità minima di ml. 2,00, e saranno opportunamente illuminate nelle ore notturne ed assoggettate a servitù di uso pubblico.

13. Caratteri specifici della edificazione

Al fine di garantire l'omogeneità delle diverse tipologie previste, nei diversi nuclei, la progettazione dei manufatti edilizi dovrà di norma conformarsi ai seguenti indirizzi:

- α. Le recinzioni degli edifici in linea e a blocco, qualora al piano terra sia prevista la residenza lungo il fronte strada, potranno essere composte da una pensilina e/o pergola, sostenuta da setti e da muretti pieni intonacati. Le autorimesse, fuori terra, degli edifici in linea dovranno distribuire ai singoli stalli, per mezzo di una strada interna, e potranno essere finite esternamente in cotto, in blocchetti di cemento o in materiale lapideo, a formare un basamento.
- β. Gli accessi carrai potranno essere coperti con pensiline e/o pergolati in legno sostenuti da setti intonacati alti massimo ml. 3,50.
- χ. Le logge saranno preferibilmente a filo dei fronti.

8. I rivestimenti murari esterni potranno essere dipinti con il colore bianco, con i colori tipici della tradizione mediterranea, del tipo in mattoni e/o blocchetti in cemento a faccia vista, con doghe di legno e con metalli opportunamente coibentati.

14. Materiali da impiegare

Le costruzioni potranno essere realizzate con struttura portante in muratura, in cemento armato, in acciaio. Le superfici esterne delle facciate potranno essere rifinite con intonaci civili ed avere parti con porzioni in mattoni e/o pietra facciavista. Nel caso di fabbricati privi di tamponamenti perimetrali, la struttura portante potrà essere lasciata a vista a condizione che si provveda alla sua verniciatura con colore adatto a garantirne un migliore inserimento ambientale. Le coperture dovranno essere considerati elementi organici dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione dovrà rispondere a precise soluzioni progettuali mediante il loro inserimento nella composizione formale dell'edificio. Gli elementi di protezione degli aggetti quali terrazze, logge, etc. potranno essere sia opachi che trasparenti. Per opachi si intende la costruzione in muratura di detti elementi con finitura a facciavista e/o intonacato ed elemento di chiusura in cotto e/o laterizio mentre per trasparenti si intende la realizzazione di ringhiere in ferro. Gli infissi esterni dovranno essere in legno, o alluminio elettrocolore, per porte finestre e finestre con finiture cromatiche che si integrino con il colore dell' edificio; i portoni di accesso ai garages, oltre che in legno, potranno essere in lamiera zincata.

15. Recinzioni

Le recinzioni delle abitazioni devono costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio. L'altezza delle recinzioni prospicienti spazi pubblici non potrà avere un'altezza superiore a ml. 2,00 e dovranno comunque essere progettate in modo tale da non rappresentare o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare. La finitura ammessa è con paramenti in laterizio a faccia vista, oppure con intonaco civile e soprastante elemento

di chiusura in laterizio, con o senza sovrastante ringhiera in ferro battuto.- Su tutte le suddette recinzioni è consentita l'installazione di cancelli metallici.

16. Assegnazione aree

Verrà espletata secondo le norme vigenti in materia. Ed i linea con le disposizioni della delibera del Consiglio Comunale di Selargius.

17. Lotti di intervento

Per ogni lotto valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed i parametri e le indicazioni previste nelle tavole di progetto, e dalle Norme di Attuazione del PRU di Is Corrias del Comune di Selargius. I lotti edificatori si configurano come unità minime di intervento, e conseguentemente i progetti per il rilascio della concessione ad edificare saranno riferiti ad ogni singolo lotto.

18. Norme transitorie e finali

I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti nelle forme di legge. Dette protezioni, per la loro caratteristica di lunga permanenza, devono essere previste e curate in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto decoroso. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme tecniche di Attuazione allegate al P.R.U. ed al Regolamento Edilizio Comunale.

Allegato alle norme di attuazione

Specie arboree previste per il Piano di recupero ”

Acercampestr, Alnusglutinos, Berberisvulgari, Carpinusbetulus, Celtisaustralis, Cornussanguinea, Corylusavellana, Crataegusmonogyna, Crataegusoxycantha, Eleagnusangustifolia, Euonymuseuropaeus, Ficuscarica, Fraxinusangustifolia, Fraxinusexcelsior, Fraxinusornus, Hippophaerhamnoides, Juglansregia, Laurusnobilis, Ligustrumvulgare, Malusdomestica, Malussylvestris, Morusalba, Morusnigra, Nespulusgermanica, Populusalba, Populusnigraitalica, Populusnigranigra, Prunusavium, Prunuscerasifera, Prunuscerasus, Prunusdomestica, Prunusmahaleb

Prunuspadus, Prunusspinosa, Pyruscommunis, Pyruspyraster, Quercuspedunculata, Quercusrobus, Quercusrubescens, Rhamnusatharticus, Rhamnusfrangula, Rosacanica, Sambucusnigra, Sambucusracemosa, Salixalba, Salixcaprea, Salixcinerea, Salixeleagnos, Salixpurpurea, Salixtrianda, Salixviminalis, Sorbusaucuparia, Sorbusaria, Sorbustorminalis, Sorbusdomestica, Tamarixgallica, Taxusbaccata, Tiliacordata, Tiliatomentosa, Tiliaplathyphyllos, Ulmusmino, Ulmusglabra, Viburnumlantana, Viburnusopulus

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.