Studio Mura
società di ingegneria S.r.l.

COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

Titolo progetto

Piano di recupero (Riqualificazione Edilizio-Urbanistica) Località "IS UCCHEDDUS"
Adeguamento alle osservazioni dell'ufficio tecnico del 04.10.2010 prot. n° 9412

Tavola	*n. Tavola*	*REV.*
Norme tecniche di attuazione del P.P.	03	1

Scala	*Data*
	Ottobre 2010

Il Progettista
Studio Mura S.r.l.
Direttore Tecnico: Dott. Ing. Fernando Mura

Studio Mura
Società di Ingegneria s.r.l.
via San Tommaso d'Aquino,18
09134 Cagliari
Partita IVA 03015710928

I Committenti

Sig. Bruno Frau
Sig.ra Ornella Frau

Collaboratori
Dott.Geol. Roberta Maria Sanna
Dott.Ing.J. Marco Mura
Dott.Ing.J. Fabio Zuddas

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA

RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPARTO "IS UCCHEDDUS"

ART. 1 – DEFINIZIONE DEL PIANO .

Il presente Piano di Recupero, d'iniziativa privata, è strumento attuativo del Piano Regolatore Generale di Sant'Anna Arresi.

Il Piano riguarda lo sviluppo ed il recupero del patrimonio edilizio ed urbano della zona a ovest dell'abitato denominata Is Uccheddus, individuata dalle Norme Tecniche di Attuazione come zona B (parti del territorio parzialmente o totalmente edificate) sottozona B1.

Le principali norme di riferimento del presente da tenere in considerazione per la redazione del presente strumento urbanistico attuativo - piano di recupero, sono le seguenti:

Legge 5 agosto 1978 n.457 - artt. 30 e 31;

D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - artt. 32 e 33;

Legge 17 febbraio 1992 n.179 - artt. 12, 15 e 16;

Legge Regionale 22 dicembre 1989 n.45;

Legge Regionale 1 luglio 1991 n.20;

Decreto Assessoriale del 22 dicembre 1983 n.2266/U/83;

Trovano inoltre applicazione tutte le disposizioni e le competenze previste dal D. Lgs. 42/2006 e ss.mm.ii, il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Territorio e le altre normative specifiche di settore eventualmente applicabili.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente piano di recupero, dopo la sua definitiva approvazione, si attua attraverso interventi diretti nel rispetto della destinazione d'uso e delle indicazioni definite dalle N.T.A. del vigente P.R.G.

Qualora, per ragioni connesse alla conformazione del lotto ovvero alla struttura della proprietà, non fosse possibile edificare secondo le indicazioni del presente Piano, é consentito il frazionamento e/o l'accorpamento dei lotti senza che la circostanza comporti Variante al Piano attuativo.

I progetti degli interventi potranno essere autorizzati con Concessione edilizia diretta.

Nel caso in cui la conformazione dei lotti dovesse risultare differente da quanto previsto dal presente Piano, l'edificazione potrà essere autorizzata sempre con Concessione diretta, in tal caso il Progetto edilizio dovrà contenere uno studio planivolumetrico di definizione di dettaglio degli interventi esteso ai lotti interessati tendente a dimostrare il complessivo rispetto della struttura del Piano.

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero, quale strumento urbanistico attuativo, è costituito dai seguenti elaborati:

R01 - Stralcio N.T.A. del P.R.G.

R02 - Relazione tecnico-illustrativa

R03 - Norme tecniche di attuazione del P.P. (in allegato il calcolo delle superfici e dei volumi)

R04 - Relazione Paesaggistica

R05 - Relazione Geologica

R06 - Stima delle opere di urbanizzazione

R07 - Documentazione fotografica

T01 - Inquadramento territoriale - scala 1:5000

T02 - Cartografia generale - scala 1:5000

T03 - Viabilità d'accesso (fuori scala)

T04 - Reti e infrastrutture viarie - stato di fatto (rilievo delle reti, rilievo delle in strutture viarie e smaltimento acque di ruscellamento superficiale) scala 1:500

T05 - Individuazione dei lotti edificabili (identificazione lotti e aree di potenziale edificazione) scala 1:500

T06 - Planimetrie di progetto (planimetria generale con indicazione dei lotti edificabili, planimetria catastale con indicazione dei lotti edificabili e aerofoto con indicazione dei lotti edificabili) scala 1:500

T07 - Progetto di completamento reti e infrastrutture viarie (sezioni stradali tipo, progetto di completamento illuminazione pubblica e individuazione zone 30) scala 1:500

T08 - Tipologie edilizie - scala 1:100

ART. 4 - DEFINIZIONE DELL'AREA

La superficie territoriale complessiva compresa nel predetto Piano di Recupero risulta pari a mq. 27.759, di cui mq 25.911 pari al 93,34% in proprietà privata e mq 1.848, pari al 6,66% in proprietà del Comune di Sant'Anna Arresi.

La Tav. T06 allegata al presente piano individua la suddivisione dell'intera superficie in n. 32 lotti di intervento.

ART. 5 - SCOPO DEL PIANO

Il presente Piano prevede la disciplina per il recupero urbanistico delle aree ed immobili compresi nel perimetro individuato negli elaborati grafici del Piano stesso. Gli interventi previsti dal Piano (di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso), sono tesi al riassetto insediativo per il conseguimento della riqualificazione sociale ed urbanistica del contesto.

Per le zone B (sottozone B1) è prevista l'edificazione con Concessione Edilizia diretta e senza previsione di alcuna cessione per standard e/o viabilità. I lottizzanti hanno comunque ritenuto indispensabile la redazione del presente P.P. al fine di razionalizzare ed uniformare da un punto di vista urbanistico e architettonico l'insediamento.

ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Gli elaborati grafici di Piano e le presenti Norme contengono la classificazione delle destinazioni d'uso e di utilizzazione pubblica e privata delle aree e degli immobili dell' intero ambito di Piano.

Per gli edifici ricadenti nella zona oggetto del presente Piano, le destinazioni d'uso consentite sono quelle generali delle zone omogenee B così come definite della legislazione vigente (D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; L.R. 45/89; D.A. n. 2266/U/83 "Decreto Floris").

In particolare, secondo quanto prescritto dalle N.T.A. per le sottozone B1 sono ammesse le destinazioni d'uso di tipo residenziale, le attività commerciali, artigianali e turistico alberghiere, con esclusione assoluta di attività rumorose e moleste.

I tipi d'intervento ammessi sono:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-

sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Le tipologie ammesse sono quelle dei fabbricati isolati mono e plurifamiliari e a schiera.

Nel caso di destinazioni d'uso non residenziali i lottizzanti sono tenuti al rispetto dei parametri di cui al successivo art. 7 e delle N.T.A. del P.R.G.

ART. 7 - STANDARD URBANISTICI ED EDILIZI DELLE SINGOLE UNITA' DI INTERVENTO

I parametri edilizi edificatori del comparto sono i seguenti:

- densità fondiaria (if): 1 mc/mq;
- superficie coperta (Sc): 30%. Del 70% di superficie restante il 50% dovrà essere permeabile per consentire l'infiltrazione delle acque piovane;
- altezza massima: 7 ml;
- distanza minima tra pareti finestrate: 10 ml;
- distanza dal filo stradale: 5 ml o allineamento;
- distanza minima dal confine: 5 ml. o in aderenza ai confini

Il volume massimo e la superficie coperta massima per singolo lotto sono specificati nella tabella allegata al presente elaborato (calcolo delle superfici e dei volumi).

Lievi scostamenti dalle previsioni di Piano non costituiscono variante al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e, in presenza degli stessi, si applicheranno all'area di proprietà i parametri di cui al presente art. 7.

Per quanto concerne i lotti edificati/compromessi la cui superficie di pertinenza risulta in prevalenza all'interno del comparto ed in minima parte all'esterno le prescrizioni da seguire sono le seguenti: sono sempre consentiti gli interventi manutentivi e conservativi; nel caso in cui si dovesse procedere ad ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni, si applica la disciplina di zona omogenea corrispondente.

Per quanto concerne i lotti edificati che risultano essere prevalentemente esterni al Comparto in zona B1 le prescrizioni da seguire sono le seguenti: sono sempre consentiti gli interventi manutentivi e conservativi; nel caso di interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova edificazione si applica la disciplina della zona omogenea di riferimento.

Dal calcolo dei volumi va scomputato il volume calcolato a partire dalla quota di sistemazione esterna fino ad un'altezza pari a cm 50, con esclusione delle costruzioni con seminterrato.

ART. 8 - INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

La riconfigurazione dell'area prevede il generale recupero degli edifici esistenti; sono ammessi interventi conservativi, ampliamenti e/o demolizioni e ricostruzioni, da effettuarsi indicativamente secondo quando previsto dalle tipologie edilizie originali e in particolare secondo il modello dei nuclei abitativi Furriadroxius, come desumibile dalla letteratura esistente e secondo quanto riassunto nella relazione illustrativa del Piano di Recupero.

ART. 9 - INDICAZIONI SULLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI.

Per le nuove edificazioni il Piano prevede il potenziamento della capacità insediativa attraverso un sistema articolato di nuove costruzioni con tipologia edilizia tradizionale e definita.

Le costruzioni dovranno essere in muratura e rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti. L'altezza massima degli edifici dovrà essere di ml 7 come riportato all'art. 7 e comunque gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra.

Non è consentita la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati; ad eccezione degli ambienti da adibire a parcheggi per garantire la dotazione minima prevista dal D.A. 2266/U/83 del 22/12/1983.

La copertura degli edifici dovrà essere eseguita con tetto a due falde e con manto di copertura in coppi laterizi; non sono previsti cornicioni.

I materiali per rifiniture dovranno essere in accordo con l'ambiente urbano circostante; in particolare gli infissi dovranno essere in legno (almeno finitura esterna).

I canali di gronda dovranno essere interni, cioè non visibili dall'esterno.

Sono ammessi balconi in aggetto con parapetti in ferro battuto di profondità non superiore a ml. 1,20 e di larghezza superiore alla larghezza dell'infisso nella misura massima del 35%.

Il fronte esterno degli edifici, deve presentare la continuità tipica delle costruzioni in muratura tradizionale e deve essere previsto un rapporto tra vuoti e pieni non superiore al 20% .

Sul fronte strada le aperture dovranno essere regolari e rettangolari e con prevalenza della dimensione verticale.

Le recinzioni di confine dovranno essere in muratura, di altezza non superiore a ml. 1 dal piano di campagna e a vista oltre il metro.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le carreggiate stradali di nuova realizzazione saranno in terra stabilizzata o pavimentate con legante trasparente o materiali affini per ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente.

Le strade potranno avere pendenza trasversale, unica o doppia, del 2% ; le sezioni dovranno mantenere la larghezza attuale.

La regimazione delle acque meteoriche avverrà per infiltrazione e deflusso naturale.

La manutenzione e trasformazione delle sedi stradali pubbliche esistenti è demandata al Comune o a Enti Pubblici e privati convenzionati con il Comune.

La rete di illuminazione pubblica sarà completata, dove necessario, utilizzando corpi illuminanti analoghi a quelli presenti e adatti alla configurazione edilizia esistente. In particolare il palo di sostegno sarà lineare, in materiale metallico e di colore nero, come rappresentato nella foto della relazione illustrativa del Piano di Recupero.

Tutte le linee relative alle reti elettrica, telefonica, illuminazione pubblica, rete idrica e rete fognaria dovranno nei limiti consentiti dalla sicurezza e dalle difficoltà tecniche, essere interrate nel rispetto delle vigenti norme tecniche in materia.

Lo smaltimento delle acque nere sarà effettuato tramite impianti di depurazione di classe A o B, dimensionati in base alla capacità insediativa secondo la normativa vigente, la cui predisposizione e il dimensionamento saranno a cura dei singoli proprietari.

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale dovesse realizzare la rete di smaltimento delle acque nere e i relativi impianti di trattamento (depurazione/potabilizzazione) i singoli proprietari sono obbligati a provvedere all'allacciamento alla pubblica rete secondo le disposizioni comunali applicabili nel caso di specie.

CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

N. LOTTO	SUPERFICIE LOTTO mq	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO mc/mq	VOLUME MAX mc	INDICE DI COPERTURA %	SUPERFICIE COPERTA MAX (Sc) mq	ALTEZZA MASSIMA m
1	3,85	1,00	3,85	30	1,16	7,00
2	258,73	1,00	258,73	30	77,62	7,00
3	347,78	1,00	347,78	30	104,33	7,00
4	428,53	1,00	428,53	30	128,56	7,00
5	917,95	1,00	917,95	30	275,39	7,00
6	353,33	1,00	353,33	30	106,00	7,00
7	339,82	1,00	339,82	30	101,95	7,00
8	452,88	1,00	452,88	30	135,86	7,00
9	892,33	1,00	892,33	30	267,70	7,00
10	693,19	1,00	693,19	30	207,96	7,00
11	741,71	1,00	741,71	30	222,51	7,00
12	318,48	1,00	318,48	30	95,54	7,00
13	182,07	1,00	182,07	30	54,62	7,00
14	664,41	1,00	664,41	30	199,32	7,00
15	2.109,17	1,00	2.109,17	30	632,75	7,00
16	1.716,75	1,00	1.716,75	30	515,03	7,00
17	720,33	1,00	720,33	30	216,10	7,00
18	352,31	1,00	352,31	30	105,69	7,00
19	806,91	1,00	806,91	30	242,07	7,00
20	497,55	1,00	497,55	30	149,27	7,00
21	963,73	1,00	963,73	30	289,12	7,00
22	1.181,94	1,00	1.181,94	30	354,58	7,00
23	919,32	1,00	919,32	30	275,80	7,00
24	1.271,83	1,00	1.271,83	30	381,55	7,00
25	8,32	1,00	8,32	30	2,50	7,00
26	291,82	1,00	291,82	30	87,55	7,00
27	813,47	1,00	813,47	30	244,04	7,00
28	64,25	1,00	64,25	30	19,28	7,00
29	1.335,02	1,00	1.335,02	30	400,51	7,00
30	3.780,04	1,00	3.780,04	30	1134,01	7,00
31	593,32	1,00	593,32	30	178,00	7,00
32	237,40	1,00	237,40	30	71,22	7,00

Scostamenti rispetto alle superfici dei lotti così come da tabella sono consentiti, con relativa rideterminazione dei parametri edilizio/urbanistici, previa idonea dimostrazione del titolo di proprietà.