



COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

Titolo progetto

Piano di lottizzazione convenzionata in zona "B"

(Riqualificazione Edilizio-Urbanistica)

Località "SU GIGANTI"

Tavola

Norme tecniche di attuazione del Piano

Relazione

REV.

3

1

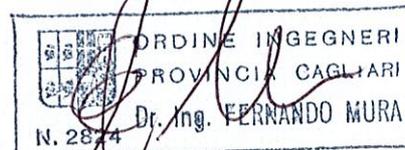
Scala

Data

Ottobre 2011

Il Progettista

Dott.Ing. Fernando Mura



I Committenti

Sig. Daniele Pintus

Collaboratori

Dott.Ing. J. Marco Mura

Dott.Ing. J. Fabio Zuddas

COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA Comparto "su giganti"

ART. 1 – DEFINIZIONE DEL PIANO

Il presente Piano di Lottizzazione Convenzionata, 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 Su Giganti, 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 lottizzazione convenzionata, sono le seguenti:

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

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 lottizzazione, 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 qualunque ragione, 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.

ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il presente Piano di Lottizzazione convenzionata, 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 Piano

R04 – Relazione geologica

R05 – Stima delle opere di urbanizzazione

R06 – Documentazione fotografica

T01 – Inquadramento territoriale

T02 – Corografia generale

T03 – Viabilità d'accesso

T04 – Rilievo plano-altimetrico stato attuale su catastale e CTR

T05 – Infrastrutture viarie, deflusso della acque, reti e sezioni stradali

T06 – Planimetria intervento

T07a – Tipologie edilizie - piante

T07b – Tipologie edilizie – Prospetti e sezioni

T07c – Tipologie edilizie – 3d

ART. 4 - DEFINIZIONE DELL'AREA

La superficie territoriale complessiva compresa nel predetto Piano di Recupero risulta pari a mq. **26.535**, di cui mq **24.829** pari al **93,58 %** in proprietà privata e mq **1.706**, pari al **6,42 %** in proprietà del Comune di Sant'Anna Arresi.

ART. 5 – SCOPO DEL PIANO

Il presente Piano prevede la disciplina edilizia e urbanistica delle trasformazioni di aree ed immobili, per quanto marginali, compresi nel perimetro individuato negli elaborati grafici del Piano stesso. Gli interventi previsti dal Piano, sono tesi alla definizione delle infrastrutture, degli immobili e delle aree a servizio degli stessi per il conseguimento della qualificazione 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. Nel caso di specie è prevista l'esecuzione e la successiva cessione della viabilità di accesso alla struttura alberghiera.

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. del P.R.G. 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.

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): 1mc/mq;
- superficie coperta (Sc): 30% (del 70% di superficie restante il 50% dovrà essere permeabile per consentire l'infiltrazione delle acque piovane);
- altezza massima: 7.00 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.

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.

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, ricostruzioni e nuove edificazioni da effettuarsi indicativamente secondo quanto 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 Lottizzazione Convenzionata.

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

Per le nuove edificazioni il Piano prevede il potenziamento della capacità ricettiva attraverso un la costruzioni di un complesso turistico 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 lavorato ovvero in muratura.

Il fronte esterno degli edifici, deve presentare la continuità tipica delle costruzioni in muratura tradizionale.

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 pavimentate in pietra ovvero attraverso calcestruzzi ecologici con legante trasparente o materiali affini per ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente ove possibile..

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 realizzata utilizzando corpi illuminanti 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 Lottizzazione Convenzionata.

Tutte le linee relative alle reti elettrica, telefonica, illuminazione pubblica, rete idrica, rete fognaria dovranno nei limiti consentiti dalla sicurezza e dalle difficoltà tecniche, essere interrato 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.