

Comune di San Nicolò d'Arcidano

Provincia di Oristano

NORME DI ATTUAZIONE P.E.E.P

**Attuazione della Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive
modificazioni**

Variante Urbanistica

Il Progettista
Ing. Carlo Pau

1. NORME P.E.E.P. VIGENTI

Sono attualmente vigenti le seguenti norme:

NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATE AL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL VIGENTE P.U.C.;

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P. APPROVATE CON D. A. n° 1552/U DEL 10.11.1980.

2. NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATE AL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL VIGENTE P.U.C.

Stralcio delle Norme

Omissis

Art.14 - ZONA C - SOTTOZONA C2

Sono quelle aree già normate da piani attuativi in essere (PP.nn. 1-2-3-4-5-6-7), per le quali si rimanda interamente alle relative discipline di piano (Vedi Tav.9* - Tabella "Piani Attuativi Approvati").

Omissis.

3. NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P. APPROVATE CON DECRETO ASSESSORIALE n° 1552/U DEL 10.11.1980.

Omissis

1.1.3. Rispetto della regolamentazione edilizia vigente

Lo studio del presente Piano di zona è stato effettuato nel rispetto delle norme di carattere igienico – edilizio generale ed in particolare della normativa di edificazione del P.d.F. vigente.

E' in atto nel Comune di San Nicolò d'Arcidano il Regolamento Edilizio con P.d.F. approvato e reso esecutivo con D.P.G.R. della Sardegna n° 48 del 28.2.1975, con modifiche approvate D.P.G.R. n° 3 del 3.1.1977 e Decreto Assessoriale n° 1459/U del 28.12.1979.

Relativamente alla zona C2 di espansione interessata dall'intervento P.E.E.P., sono definite le seguenti norme di attuazione del P.d.F. in adeguamento al D.P.G.R. n° 9743 – 271 del 1 Agosto 1977:

ZONA C DI ESPANSIONE

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

- Destinazione d'uso: residenze e servizi connessi con le residenze, servizi pubblici;*
- Indice territoriale zona C2 = 0,95 mc./mq.;*
- Indice di fabbricabilità fondiaria massima = 3,00 mc./mq.;*
- Altezza massima = m. 8,00;*
- Numero di piani fuori terra = 2;*
- Distanza tra gli edifici: non inferiore a m. 8,00 o in aderenza;*
- Distanza dai confini: m. 4,00 o in aderenza;*
- Distanza dal ciglio stradale: m. 3,00 per strade di piccolo traffico; m. 6,00 per strade di grande traffico;*
- Dotazione minima di aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio: complessivamente 12 mq./abitante.*

Omissis...

2.2 NORME DI ATTUAZIONE DEL PEEP

2.2.1. Caratteristiche e prescrizioni del PEEP

Le caratteristiche e le prescrizioni costruttive per l'edilizia economica e popolare sono definite dalle norme di attuazione urbanistico - edilizie appresso riportate.

Il Programma di Fabbricazione ed il vigente Regolamento Edilizio diventano esecutivi, per la zona C2 di espansione vincolata a seguito dell'approvazione del PEEP, secondo le prescrizioni della legge 18/4/1962 n,167 e successive modifiche.

2.2.2. Individuazione del PEEP

La zona interessata dal PEEP ricade alla periferia del centro abitato ed è compresa tra la strada provinciale n. 47 San Nicolò d'Arcidano - Uras e la strada vicinale Gutturinu Scintu, affiancata alla zona lottizzata denominata Gutturinu Scintu.

L'individuazione catastale delle aree ricadenti nel piano è riportata nella tavola Piano parcellare di esproprio, allegata al progetto.

2.2.3. Elaborati del progetto PEEP di San Nicolò d'Arcidano

ALLEGATI:

1. *RELAZIONE (relazione illustrativa- norme di attuazione – relazione sul preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di realizzazione per il P.E.E.P.);*
2. *STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE;*
3. *PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO;*
4. *ZONIZZAZIONE;*
5. *PLANIVOLUMETRICO;*
6. *TIPI EDILIZI E SEZIONI E SEZIONI STRADALI;*
7. *PLANIMETRIE DELLE RETI;*
8. *IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.*

2.2.4. Gli insediamenti previsti nel PEEP

Il presente PEEP definisce tutte le localizzazioni relative alle residenze, impianti di interesse comune e servizi pubblici; individua inoltre le aree per gli spazi pubblici per la realizzazione di parchi e parcheggi comuni, le strade residenziali intese come viabilità a

servizio delle abitazioni, sia carrabile che pedonale.

Pertanto tutte le opere previste per le sistemazioni globali occorrenti per l'attuazione del PEEP (urbanizzazione primaria e secondaria) saranno realizzate in conformità alle vigenti normative in base a progetti esecutivi preventivamente predisposti e dovranno seguire tutte le indicazioni sommarie contenute nel presente piano.

Il dimensionamento globale resta comunque definito in tutti i suoi elementi: il progetto di piano esecutivo non dovrà apportare modifiche agli indici di fabbricabilità, alle quote destinate agli spazi e servizi pubblici o di interesse comune e al tracciato viario.

2.2.5. Edificazione residenziale

I criteri da seguire per tutte le costruzioni localizzate nel presente P.Z. sono quelli del rispetto delle normative di legge vigenti riguardo alla stabilità e sicurezza delle strutture, all'igiene dei locali, alle prevenzioni degli incendi, ai requisiti di qualità e idoneità dei materiali impiegati nelle costruzioni.

Gli edifici destinati alle residenze verranno realizzati secondo le tipologie edilizie individuate nella tavola TIPI EDILIZI in scala 1:200, allegata.

Le case sono del tipo unifamiliare con superficie utile abitabile contenuta nei limiti di mq. 95, mentre le costruzioni destinate all'IACP terranno conto di una quota parte di appartamenti rientrante entro i limiti di 45 mq. di superficie utile residenziale.

La superficie complessiva dei lotti è quella definita nella tavola ZONIZZAZIONE. Non si devono superare gli indici seguenti:

- *Indice di fabbricabilità fondiario massimo = 2 mc./mq.*
- *Rapporto di copertura massimo = 0,5*

Valgono ancora tutte le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione.

Ciascuna schiera di edifici avrà un suo allineamento: questo sarà definito in sede di piano esecutivo ed inoltre la tipologia di un intero comparto può essere variata a condizione del rispetto della Regolamentazione Edilizia vigente e delle caratteristiche e prescrizioni contenute nel presente piano.

All'atto del rilascio della concessione edilizia dovranno essere verificate inoltre le particolarità di carattere estetico e ornamentale, e l'impiego di idonei materiali da costruzione con particolare riferimento alla Legge 30.4.76, n. 373 relativa alle disposizioni sul contenimento dei consumi per usi termici negli edifici.

2.2.6. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Tutte le opere di urbanizzazione verranno definite in sede di progetto esecutivo.

Queste riguardano:

- a) Rete viaria per le residenze: realizzata con pavimentazione in conglomerato bituminoso relativamente alla sede carrabile e pavimentazione in lastre di conglomerato cementizio per i passaggi pedonali. Marciapiedi con cordonate in prefabbricato di cemento e piano pavimentato in conglomerato bituminoso. Le strade carrabili sono di esclusivo servizio per le residenze, a vicolo cieco e al termine di ciascun tronco si realizza l'anello per la manovra;*
- b) Parcheggi: si realizzano con le stesse caratteristiche costruttive delle sedi viarie carrabili;*
- c) Impianto idrico: verrà definito in sede di progetto esecutivo e sarà dimensionato per una dotazione idrica giornaliera per abitante di 200 litri;*
- d) Impianto fognature di acque nere: tutte le caratteristiche e modalità esecutive della rete verranno definite in piano esecutivo, come pure gli elementi di dimensionamento dei condotti, cioè dimensionamento fatto in funzione della popolazione servita e della dotazione individuale d'acqua;*
- e) Impianto fognature di acque bianche: questo impianto verrà dimensionato per lo smaltimento delle acque piovane e realizzato in tubazione di cemento pressato;*
- f) Impianto di illuminazione: verrà realizzato l'impianto di illuminazione per tutte le strade e per il passo pedonale. La linea di alimentazione è sotterranea;*
- g) Verde attrezzato: per il verde attrezzato si dovrà provvedere alla sistemazione di zone alberate e zone verdi organizzate per i giochi dei bambini e per riposo.*

Omissis...

4. NORME DI VARIANTE DEL P.E.E.P.

4.1 Campo di applicazione ed oggetto delle presenti Norme.

Le norme dei presenti articoli modifica ed integrano le precedenti approvate con il Piano di Zona originario e si applicano all'interno delle zone residenziali ripianificate con la presente Variante.

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme di Variante, si rimanda alle prescrizioni delle Norme approvate con Decreto Assessoriale n° 1552/U del 10.11.1980, del vigente Regolamento Edilizio Comunale e relative Norme di Attuazione e alle Norme Regolamentari che attengono all' assegnazione dei lotti residenziali del P.E.E.P.

4.2 Elaborati di Progetto di Variante Urbanistica del P.E.E.P. del Comune di San Nicolò d'Arcidano

ALLEGATI:

Allegato A01 - Relazione tecnica generale;

Allegato A02 - Norme di attuazione;

Allegato B01 - Tavola 1 : Estratto P.U.C. - Tav.9 - Tabella Piani Attuativi Approvati;

Allegato B02 - Tavola 2: Planimetria catastale;

Allegato B03 - Tavola 3 : Zonizzazione;

Allegato B04 - Tavola 4 : Planivolumetrico;

Allegato B05 - Tavola 5 : Tipologia edilizia indicativa Pianta - sezioni - prospetti tipo alfa;

Allegato B06 - Tavola 6 : Tipologia edilizia indicativa Pianta - sezioni - prospetti tipo beta;

Allegato B07 - Tavola 7 : Tipologia edilizia indicativa Pianta - sezioni - prospetti tipo gamma;

Allegato B08 - Tavola 8 : Tipologia edilizia indicativa Pianta - sezioni - prospetti tipo delta;

Allegato B09 - Tavola 9 : Tipologia edilizia indicativa Pianta - sezioni - prospetti tipo epsilon.

4.3 Norme di Regolamentazione Edilizia in relazione al Progetto di Variante Urbanistica del P.E.E.P. del Comune di San Nicolò d'Arcidano.

A parziale modifica ed integrazione della Regolamentazione Edilizia definita con precedente approvazione del P.E.E.P. di cui agli articoli precedenti, si definiscono ora gli aspetti che attengono all'edificazione residenziale nel suo complesso.

Gli edifici destinati alle residenze verranno realizzati secondo le tipologie edilizie indicative,

riportate nei relativi elaborati progettuali e nel rispetto del planovolumetrico (tav. 4) del presente Piano di Variante.

Per le case del tipo unifamiliare, la superficie utile abitabile è contenuta nei limiti di superficie utile convenzionabile di mq. 143,00 (Del. C.C. n. 44 del 31.08.2002).

Il volume massimo in ciascun lotto, non deve essere superare a quello indicato nelle tabelle della tavola PLANIVOLUMETRICO.

Non si devono superare gli indici seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiario massimo = 1,648 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo = 0,5.

Ciascuna schiera di edifici, con allineamento definito nella tavola PLANIVOLUMETRICO, potrà essere ridefinita nel rispetto della distanza dal confine o dal ciglio stradale, con variabilità di m. 1,00 in più o in meno, rispetto alla misura indicata nello stesso PLANIVOLUMETRICO.

Per le costruzioni per cui si individua una rampa inclinata di accesso al piano interrato, si prescrive all'interno del lotto, un raccordo in piano orizzontale di estensione pari ad almeno m. 2,00, in prossimità del confine stradale prossimo al marciapiede.

All'atto del rilascio della Concessione Edilizia, dovranno essere verificate inoltre le particolarità di carattere estetico ed ornamentale in relazione al decoro ed all'architettura dei fabbricati.

In ogni caso i progetti edilizi dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni seguenti.

Norme Particolari

TINTEGGIATURE ESTERNE DELLE FACCIATE;

Le parti prospettanti su spazi pubblici, o comunque visibili dall'esterno, dovranno essere inserite nel contesto ambientale circostante, in particolare per quanto riguarda le altezze interpiano, la partitura ed i rapporti dimensionali delle aperture, gli orizzontamenti, gli eventuali elementi architettonici e ornamentali, gli infissi esterni, il colore ed il tipo di copertura.

Per quanto attiene le coloriture esterne si adotteranno colori di tonalità adeguata a quella degli edifici circostanti e comunque con coloriture tenue, o con i colori terrosi delle sabbie, previa presentazione di campionatura. Sarà vietato l'uso di piastrelle di rivestimento di qualsiasi tipo o di materiale traslucido. Gli intonaci dovranno avere caratteristiche non in contrasto con quelli di tipo tradizionale.

INFISSI;

Si dovranno adottare elementi di forma, colore e materiale non contrastanti con l'ambiente. L'oscuramento sarà ottenuto prevalentemente con l'uso di scuretti interni, o con altri sistemi non in

contrasto con la tipologia tradizionale. Gli infissi dovranno essere realizzati in legno, metallo o PVC preverniciato di colore scuro previa presentazione di campionatura.

BALCONI E RECINZIONI;

I parapetti murari di balconate e verande e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici e comunque visibili verso l'esterno, dovranno essere inseriti armonicamente nel contesto circostante per quanto attiene la tipologia ed elementi costruttivi.

Le recinzioni, del tipo a giorno, verso i passaggi pedonali, non potranno superare i metri 2.00 di altezza dal piano di campagna o stradale.

MANTO DI COPERTURA;

Saranno a tetto, a due falde o più falde contrapposte e dovranno raccordarsi o armonizzarsi al profilo degli edifici adiacenti seguendo le indicazioni della Tavola PLANIVOLUMETRICO.

La pendenza delle falde, ai fini di una uniformità architettonica della schiera dei fabbricati, dovrà rispettare le indicazioni del PLANIVOLUMETRICO e comunque dovrà essere pari al 30% su tutte le falde, salvo diversa soluzione architettonica non in contrasto con le tipologie circostanti.

Non sono ammessi abbaini o altre aperture sul tetto salvo la funzione del lucernaio per passo d'uomo al fine di eventuali ispezioni e manutenzione ordinaria.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole curve di laterizio o cementizie, con colori tradizionali.

TETTOIE;

Non sono ammesse tettoie, patii, gazebo di qualsiasi tipo e dimensione, complementari al fabbricato principale.

PARCHEGGI;

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni, dovranno essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione, che dovrà essere facilmente e direttamente accessibile dalla via pubblica.

La dotazione di parcheggio per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, commercio, esercizi pubblici, uffici pubblici, è soggetta alla verifica delle specifiche norme in materia.

Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

NORME COMPLEMENTARI;

Il concessionario, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, è tenuto alla comunicazione e alla domanda di assegnazione della linea di fabbrica e delle quote altimetriche.

Gli allacci alle reti tecnologiche pubbliche potranno aversi solo all'ultimazione dei lavori e contestuale richiesta di agibilità della unità immobiliare.

La Tipologia Indicativa non impone l'obbligo della realizzazione del piano interrato per cantina, mentre risulta obbligatorio l'individuazione di n° 2 (due) piani fuori terra.

4.4 Destinazione d'uso nelle aree destinate ai servizi connessi con le residenze.

Sono riservate le aree per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria ed iniziativa privata con destinazione del tipo: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde.

4.5 Riepilogo disposizioni relative alla fabbricabilità dei lotti residenziali modificate ed integrate.

Zona C2 - Piano di Zona (P.E.E.P.)

- Destinazione d'uso: residenze e servizi connessi con le residenze, servizi pubblici;
- Indice territoriale zona C2 = 0,95 mc./mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massima = 3,00 mc./mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo (residenziale) = 1,648 mc/mq.;
- Rapporto di copertura massimo = 0,5.
- Altezza massima = m. 8,00;
- Numero di piani fuori terra = 2;
- Distanza tra gli edifici: non inferiore a m. 8,00 o in aderenza;
- Distanza dai confini: m. 4,00 o in aderenza;
- Distanza dal ciglio stradale: m. 3,00 per strade di piccolo traffico;
- Dotazione minima di aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio: complessivamente 12 mq./abitante.

Il Professionista
Ing. Carlo Pau

INDICE

1.	NORME P.E.E.P. VIGENTI	2
2.	NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATE AL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL VIGENTE P.U.C.	3
3.	NORME DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P. APPROVATE CON DECRETO ASSESSORIALE N° 1552/U DEL 10.11.1980.....	4
4.	NORME DI VARIANTE DEL P.E.E.P.	8
4.1	Campo di applicazione ed oggetto delle presenti Norme.	8
4.2	Elaborati di Progetto di Variante Urbanistica del P.E.E.P. del Comune di San Nicolò d’Arcidano	8
4.3	Norme di Regolamentazione Edilizia in relazione al Progetto di Variante Urbanistica del P.E.E.P. del Comune di San Nicolò d’Arcidano.....	8
4.4	Destinazione d’uso nelle aree destinate ai servizi connessi con le residenze.	11
4.5	Riepilogo disposizioni relative alla fabbr.à dei lotti residenziali modificate ed integrate.	11