

**STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE ING. GIOVANNI MURA
VIA POLVERIERA 81 - 09030 ELMAS**

COMUNE DI ELMAS
Provincia di Cagliari

Approvazioni:

--

Progetto:

L.R. 23/85 ART.32 COMMA 1
PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO
IS FORREDDUS

Oggetto

Norme di attuazione

--

Data: Maggio 2015

Scala:

TAVOLA :
D

Progettisti:

Ing. Giovanni Mura

Committente:

Consorzio "IS FORREDDUS"
Presidente Luigi Martis

Collaboratore: Ing. Giada Molinari

COMUNE DI ELMAS

PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

"Is Forreddus"

NORME DI ATTUAZIONE

CAPITOLO 1°

Art.1 - Premessa

Il piano di risanamento Urbanistico delle aree interessate da rilevamenti fenomeni d'abusivismo edilizio in località "Is Forreddus".

Art.2 - Campo d'applicazione.

Il presente studio costituisce variante al P.U.C del Comune di Elmas e sostituisce per quanto in contrasto con lo strumento urbanistico generale, tutte le norme e gli indirizzi urbanistici contenuti in precedenti disposizioni.

Pertanto, lo studio ha valore di piano attuativo ed è adottato in variante allo strumento urbanistico generale, vigente ai sensi dell'art. 32 e sogg. della L.R n°23 del 11/10/1985.

Art.3 - Riferimenti legislativi e operativi del Piano.

L'edificazione nell'ambito delle aree interessate dal Piano di Risanamento Urbanistico, sarà regolata dalla preventiva costituzione di consorzi volontari che dovranno procedere al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale onde determinare gli oneri delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e le stesse fasi di attuazione.

E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di procedere alla realizzazione del presente piano attraverso stralci funzionali.

Ogni intervento all'interno del Piano dovrà essere attivato nel rispetto del quadro legislativo che disciplina la materia ed in particolare:

- Legge Urbanistica Generale n°1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni e integrazioni;
- Legge n° 765 del 06/08/1967 e n°1187 del 19/02/1968 modificate e integrate dal D.A n° 2266/u del 20/12/1983;
- Legge n°10 del 28/01/1977 e Legge 724.
- Legge Regionale n°30 del 28/04/1978 e n° 17 del 19/05/1981.
- Legge n°47 del 28/02/1985, L.R n°23 del 11/10/1985 e relative circolari esplicative e legge n° 662 del 1996.
- Legge Regionale 45/89 e 6/97.

Art.4 - Valore del Piano.

Le presenti norme nonché i contenuti degli elaborati grafici sono vincolanti limitatamente a:

- Perimetro delle aree del Piano;
- Perimetro delle unità d'intervento.
- Destinazione d'uso delle aree;
- Parametri urbanistici che regolano l'edificazione.

In sede di convezione potranno riscontrarsi difformità per quanto attiene le superfici catastali delle unità d'intervento, causato da un frazionamento esasperato delle proprietà che non trova sempre riscontro nei dati d'insieme forniti dall'ufficio Tecnico Erariale. In quest'ipotesi le variazioni planovolumetriche, fatta eccezione per la viabilità e i parcheggi, saranno apportate d'ufficio in sede di convenzionamento in modo meramente proporzionale.

Art.5 - Destinazione d'uso delle aree del Piano.

Le aree di cui all'Art. 1 sono riconducibili alle seguenti destinazioni d'uso:

a)- Aree Fondiarie private: sono destinate alla residenza e comprendono spazi liberi, nuclei elementari di verde privato e parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare. All'interno di tale area è ammessa la realizzazione di servizi privati connessi con la residenza.

b) - Area Fondiaria di Risanamento Edilizio: sono aree nelle quali nell'ultimo trentennio, si sono sviluppati fenomeni edificatori abusivi o scoordinati in contrasto con le direttive definite dalla strumentazione urbanistica generale del Comune di Elmas. La consistenza edilizia e i modi

d'intervento sono univocamente definite nelle tavole del piano. La consistenza edilizia e i modi d'intervento sono univocamente definite nelle tavole del piano.

c) - Aree Fondiarie Pubbliche: sono destinate alla localizzazione di volumetrie pubbliche.

d) - Aree Pubbliche: sono aree destinate al verde, al gioco, allo sport e allo svago.

e) - Aree per viabilità e sosta: sono aree pubbliche destinate alla viabilità interna, dimensionamento in base alla funzione specifica cui devono attendere.

CAPITOLO 2

ATTUAZIONE DEL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

Art.6 - Fasi d'attuazione.

Nell'ipotesi d'attuazione del piano di Risanamento Urbanistico da parte dei privati, la convenzione dovrà prevedere:

A-Cessione gratuita al Comune di tutte le aree destinate ad opere d'urbanizzazione primaria nonché di quelle destinate a standard urbanistici;

B- Realizzazione, a totale carico dei privati, di tutte le opere d'urbanizzazione primaria quali:

- *Reti Viarie.*

- *Reti Idriche.*

- *Reti Fognarie.*

- *Reti Elettriche.*

- *Canalizzazioni Per Reti Telecom.*

- *Segnaletica Orizzontale E Verticale.*

- *Numeri Civici E Toponomastica.*

C - Garanzie finanziarie attraverso l'accensione di polizza fideiussoria, da valutarsi con periodicità biennale.

Alla convenzione dovrà essere allegato il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria. Solo dopo la stipulazione di detta convenzione, potrà darsi corso alla presentazione, da parte dei privati, con le modalità di cui alla D.C.C n° 17/97 e sue modificazioni dei progetti edilizi.

Il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto dal versamento degli oneri concessori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.

Qualora i lottizzanti intendano iniziare a costruire i fabbricati contemporaneamente alle urbanizzazioni primarie, come previsto dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001, gli stessi devono fare

apposita richiesta all'Amm.ne e in caso di accoglimento attenersi rigorosamente alla seguente disciplina:

- il progetto dei fabbricati non può essere presentato anteriormente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- la concessione edilizia relativa ai fabbricati non può essere rilasciata anteriormente a quella per le opere di urbanizzazione primaria,
- l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati, è vincolato all'esecuzione, al collaudo e alla presa in possesso da parte dell'amministrazione della rete idrica, fognaria e di smaltimento delle acque meteoriche, predisposizione per impianti d'illuminazione pubblica e energia elettrica, predisposizione per linee telefoniche;
- l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire entro e non oltre i tre anni successivi al rilascio della relativa concessione edilizia e comunque anteriormente all'ultimazione dei fabbricati;
- non possono essere rilasciati certificati di abitabilità o di agibilità anteriormente al collaudo e alla presa in carico delle urbanizzazioni da parte della pubblica amministrazione.

Art.7 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, sono univocamente definiti all'intervento di ogni Unità d'intervento.

Nell'ipotesi di demolizione e di ricostruzione, i parametri urbanistici massimi sono quelli previsti dal presente Piano.

La demolizione pertanto non presuppone automaticamente la conservazione della quota volumetrica precedente all'intervento.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di tutela dei corsi d'acqua (art.8 comma 8 lettera C NTA PAI), si richiama l'obbligo previsto dal art.8 comma 9 lettera B che vieta tutte le nuove edificazioni; per cui in caso di demolizione e ricostruzione, i nuovi edifici dovranno essere realizzati all'esterno di tale fascia.

Art.8 - Tipologie edilizie.

Le tavole definiscono l'articolazione dei volumi all'interno di ogni lotto edilizio. La schematizzazione riportata, costituisce elemento di riferimento da adottare in fase di progettazione edilizia.

Non sono mutabili, se non attraverso una variante al Piano di Risanamento Urbanistico, le aggregazioni volumetriche.

Le tipologie edilizie sono indicative e non costituiscono vincolo per l'esame dei successivi progetti che saranno meglio valutati in sede di presentazione di richiesta di concessione edilizia; sono comunque vincolanti le seguenti prescrizioni:

- Copertura a falde con tegole tipo portoghese o coppo;
- Grondaie e discendenti in rame o alluminio ramato;
- Infissi esterni in legno, alluminio elettrocolorato o pvc;
- Parti esterne intonacate e tinteggiate con colori delle terre;
- Allineamento al filo fisso anteriore indicato nelle tavole 04 e 05 (sono comunque consentiti eventuali loggiati coperti).

Ove prevista la costruzione in aderenza fra due lotti, si deve verificare che le due costruzioni si sovrappongano per almeno due terzi della parete di confine.

Le tipologie edilizie si suddividono in A e B: quelle di tipo A sono relative ai lotti ricadenti in fascia C del P.S.F.F.; invece quelle di tipo B sono relative ai lotti non ricadenti in fasce delimitate dal P.S.F.F.); vedi Tav.16 .

Art. 9 – Lotto Minimo

Facendo salvi i lotti definiti ed approvati con il presente progetto, sono possibili successivi frazionamenti (previa predisposizione di opportuna variante al piano) che non diano origine a lotti con dimensioni inferiori ai 6,50mt di larghezza e superficie minima di 180mq.

Art. 10 - Norme edilizie

Per le nuove costruzioni (o in caso di demolizione totale e nuova costruzione) valgono le seguenti norme specifiche:

- Indice Fondiario lotto per lotto come da tabella allegata al planovolumetrico
- Piani fuori terra n°3.
- Altezza massima intradosso ultimo solaio sarà pari a m 9.50/8.90. Le tipologie edilizie si suddividono in A e B: quelle di tipo A (lotti ricadenti in fascia C del P.S.F.F.) avranno un'altezza massima di m 9.50 dalla quota di sistemazione del terreno (quota 0.00); invece quelle di tipo B (lotti non ricadenti in fasce delimitate dal P.S.F.F.) avranno un'altezza massima di m 8.90 sempre dalla quota di sistemazione del terreno (quota 0.00); vedi Tav.16.
- La quota minima di calpestio sarà pari a cm 100 di altezza rispetto alla quota stradale per la tipologia edilizia A, e pari a cm 40 per la tipologia edilizia B; vedi Tav.16.
- In caso di edifici esistenti ricadenti in fascia C del P.S.F.F., ovvero lotti corrispondenti alla tipologia A, dovranno rispettare la quota minima di calpestio pari a 100 cm dalla quota stradale; in

caso contrario gli ambienti che non soddisfano tale requisito non potranno essere adibiti alla residenza.

- La distanza dai confini laterali sarà in aderenza o con distacco non inferiore ai m 10 dagli edifici confinanti (ove possibile in distacco non inferiore ai m 5 dal confine laterale).
- La distanza dal confine posteriore sarà in distacco garantendo, con riferimento all'esistente, una distanza tra edifici non inferiore ai m 10 e ove possibile in distacco non inferiore ai m 5.
- La distanza tra gli edifici non sarà inferiore ai m 10.
- Per la distanza degli edifici dal fronte strada si rimanda alla Tav.04 degli elaborati grafici.
- Le recinzioni tra lotti contigui, possono raggiungere l'altezza media di mt. 2.00 e la massima di mt. 2.50; tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato.
- Le aree di cessione saranno sistemate e manutentate a cura e spese del lottizzante fino al collaudo delle opere di urbanizzazione primarie.

Art. 11 – Recinzioni

Le recinzioni verso strade e aree pubbliche, devono avere un'altezza pari a mt.1.80 e debbono essere a giorno per almeno 1/2 della loro altezza; tale altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.

Le recinzioni ricadenti in area Hi4 delle carte PAI vigenti dovranno avere caratteristiche tali da non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate.

Per il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, le recinzioni fronte strada e/o aree di cessione potranno essere provvisorie e realizzate con pali e rete metallica ma decorose.

Art. 12 – Sistemazione cortili

Per superficie del cortile si intende quella rimasta libera da edifici destinati alla residenza o da edifici connessi alla residenza che costituiscano volume.

Per i cortili sono da escludersi soluzioni impermeabili realizzate con massetti in calcestruzzo.

In ogni caso il 70% della superficie scoperta del lotto dovrà essere realizzata adottando soluzioni drenanti. Negli elaborati di progetto dovrà essere indicata e verificata la superficie drenante ed il tipo di pavimentazione.

Art. 13 – Installazione fotovoltaico-solare termico-minieolico

L'installazione di impianti solari termici, fotovoltaico, minieolico, per l'autoconsumo è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- L'impianto sia integrato nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzare l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
- L'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
- L'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione paesaggistica ambientale ed architettonica ottimale, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
- Ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalla normativa vigente in materia, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, di riferimento.

Ogni intervento di cui la precedente comma 4, quando prevede l'installazione a terra deve perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili.

Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree ed arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

Art.14 - Aggetti

Gli eventuali aggetti sui prospetti fronte strada dovranno essere contenuti nella misura massima di 1.20 mt dal fronte dell'edificio.

Art.15 Norme finali

Per quanto non espressamente citato nelle presenti norme valgono le prescrizioni riportate nel R.E. vigente.