

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO DI ZONA "IS SPINARGIUS"

Art. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione dettano le specifiche tecniche per l'edificazione nel piano di Zona "Is Spinargius". Per tutte le costruzioni dovranno essere rispettate le leggi e le disposizioni vigenti in materia urbanistica, di igiene e sanità, di prevenzione incendi, di infortuni, di idoneità dei materiali, etc..

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si rimanda alle Norme di Attuazione ed al Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Art. 2 - TIPOLOGIA EDILIZIA E PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione sarà attuata mediante i parametri urbanistici fissati dalla densità edilizia che è stata assunta, in conformità al Piano Urbanistico Comunale vigente, in 141 mc/ab con un indice di edificabilità territoriale di 1,4174 mc/mq. La ripartizione volumetrica prevista con la variante n. 3 del Piano di Zona è la seguente:

- 8.983 mc, pari al 10,00 % del totale, volumi per servizi pubblici di quartiere;
- 21.740 mc, pari al 24,20 % del totale, per volumi destinati a servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.);
- 59.100 mc, pari al 65,80 % del totale, per volumi destinati ad abitazione.

La dotazione per aree da destinare a standards di piano è stata quantificata, in conformità al PUC, nel rispetto del parametro minimo di 18,00 mq/ab, come segue:

- abitanti teorici: 599 (mc 59.100/0.70/141 ab);
- superfici da destinare a standards: 14.120 mq con una dotazione di 23,57 mq/ab.

Le tipologie edilizie previste nella variante al Piano di Zona ricalcano quelle del Piano originario e delle relative varianti, per non contrastare con l'edificazione già attuata. Più precisamente abbiamo:

- a) case unifamiliari a schiera inserite nei comparti A, C, E, F, G, H e I con fronte di m 8,40; per questi comparti il rapporto di copertura non potrà superare 1/3 della superficie di Piano del lotto; il volume massimo ammissibile è di mc 525, di cui 425 per residenza e mc 100 per servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.), nel comparto A, mentre negli altri comparti il volume massimo ammissibile è di mc 600, di cui mc 500 per la residenza e di mc 100 per s.s.c.r., fatta eccezione per i lotti F5, F8, G11, G12, H3 e I13 per i quali è ammissibile la sola volumetria residenziale di mc 500; l'altezza massima consentita è di m 7,50.

E' consentita la realizzazione di un piano pilotis avente un'altezza utile di m 2,50, con possibilità di realizzare un'altezza totale fino a m 9,00. Tale realizzazione potrà essere autorizzata solo nel caso in cui l'adozione del pilotis sia estesa a tutta la schiera.

Nel caso di fabbricati con pilotis preesistenti alla variante n. 2 (comparti A, B, C e H) variante con la quale è stata integrata nei singoli lotti residenziali dei comparti A, C, D, E, F, G, H e I la

- volumetria per s.s.c.r., è possibile la chiusura del pilotis esclusivamente per l'utilizzo di tale volumetria aggiuntiva;
- b) case unifamiliari a schiera inserite nel comparto B (assegnato allo IACP) con fronte di m 8,40; per questo comparto il rapporto di copertura non potrà superare 1/3 della superficie di Piano dei lotti; il volume complessivo massimo ammissibile è di mc 4.375 per sola residenza; l'altezza massima consentita è di m 7,50 aumentabile fino a m 9,00 se con pilotis su tutta la schiera;
 - c) case unifamiliari a schiera inserite nei comparti L e N con fronte di larghezza variabile (vedasi planivolumetrico); per questi comparti il rapporto di copertura non potrà superare 1/3 della superficie di Piano del lotto; il volume massimo ammissibile è di mc 400 per residenza; l'altezza massima consentita è di m 7,50. Nel comparto N sono individuati due lotti (N5 e N6) da assegnare prioritariamente a portatori di handicap o a nuclei familiari con portatori di handicap: in tale fattispecie è ammissibile la modifica della tipologia edilizia con la realizzazione su un solo piano fuori terra, prevedendo la possibilità di costruire in aderenza tra i due corpi di fabbrica, sfruttando l'indice di copertura di 1/2 della superficie del lotto.
Non è consentita la realizzazione di piani pilotis;
 - d) edifici destinati a servizi strettamente connessi con la residenza nel comparto M; per questo comparto il rapporto di copertura non potrà superare 1/3 della superficie di Piano del lotto; il volume complessivo massimo ammissibile è di mc 12.140; l'altezza massima consentita è di m 8,00; distanza dai confini di lotto non inferiori a m 6,00.

Al fine di conservare, per quanto possibile le essenze arboree più pregiate, è concessa la possibilità di traslare la cellula abitativa nell'ambito del lotto. In ogni caso, la contiguità deve essere assicurata per almeno 3/4 del paramento murario sul confine. La minima distanza dai fronti del lotto è di m 6,00.

Ogni variazione alle tipologie previste dal Piano, che interessino i caratteri morfologici dell'involucro edilizio, dovrà intendersi variante al Piano e pertanto approvata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 34 della L. 865/71; in tal caso la variante dovrà essere estesa all'intero comparto.

Rimane di libera scelta del progettista la soluzione architettonica ed estetica nei limiti del rispetto della situazione al contorno e secondo le indicazioni che potranno essere fornite dalla commissione edilizia, per il rispetto delle caratteristiche morfologiche e, comunque, fatto salvo il parere del responsabile del procedimento.

Poiché nello stesso lotto (come indicato nella tabella seguente) possono essere utilizzate sia le volumetrie residenziali che quelle per s.s.c.r., queste dovranno essere ben individuate. Tuttavia, le volumetrie per i s.s.c.r. potranno essere realizzate in adiacenza con la volumetria per la residenza con la quale potrà essere in comunicazione.

Per i volumi destinati a s.s.c.r. potranno essere previste destinazioni dei locali di varia natura, ricomprendendo la possibile destinazione per piccolo artigianato, con annessa bottega commerciale e o alimentare, o la semplice attività artigianale con vendita diretta. Per la realizzazione di tale volumetria nei fabbricati esistenti realizzati con il piano pilotis è ammissibile la realizzazione a piano terra prevedendo la trasformazione del pilotis.

Nelle aree per servizi pubblici è possibile la realizzazione di una volumetria da destinare a servizi strettamente connessi con la residenza, di proprietà comunale, da dare eventualmente in concessione per attività produttive a supporto dei servizi erogabili in tali aree (es.: edicola, chiosco bar, etc.).

Tabella riepilogativa:

N.P.	Lotto n°	Superf. di Piano (lotto urb) mq	Superf. rilevata mq	Volume massimo ammiss. mc	Volume residenz. massimo mc	Volume minimo per s.s.c.r. mc	Indice di copertura lotto urban mq/mq	Altezza mass. fabbr. senza pilotis m	Altezza massima con pilotis m
1	A1	252	251	525	425	100	1/3	L'altezza massima ammissibile in assenza di pilotis è di m 7,50; tale altezza può essere portata fino a 9,00 m qualora sia realizzato il piano pilotis in tutta la schiera. Altezza attuale fabbricati realizzati m 9,00	9,00
2	A2	252	251	525	425	100	1/3		9,00
3	A3	252	251	525	425	100	1/3		9,00
4	A4	252	251	525	425	100	1/3		9,00
5	A5	252	252	525	425	100	1/3		9,00
6	A6	252	252	525	425	100	1/3		9,00
7	A7	252	252	525	425	100	1/3		9,00
8	A8	252	252	525	425	100	1/3		9,00
9	A9	252	252	525	425	100	1/3		9,00
10	A10	252	252	525	425	100	1/3		9,00
11	A11	252	252	525	425	100	1/3		9,00
12	A12	252	252	525	425	100	1/3		9,00
13	A13	252	252	525	425	100	1/3		9,00
14	A14	252	252	525	425	100	1/3		9,00
15	A15	252	252	525	425	100	1/3		9,00
16	A16	252	252	525	425	100	1/3		9,00
17	A17	252	252	525	425	100	1/3		9,00
18	A18	252	252	525	425	100	1/3		9,00
19	A19	252	252	525	425	100	1/3		9,00
20	A20	252	252	525	425	100	1/3		9,00
21	A21	252	253	525	425	100	1/3		9,00
22	A22	252	253	525	425	100	1/3		9,00
23	A23	252	253	525	425	100	1/3		9,00
24	A24	252	254	525	425	100	1/3		9,00
25	A25	252	254	525	425	100	1/3		9,00
26	B1÷14	3.024	3.054	4.375	4.375	0	1/3		9,00
27	C1	252	252	600	500	100	1/3		9,00
28	C2	252	252	600	500	100	1/3		9,00
29	C3	252	253	600	500	100	1/3		9,00
30	C4	252	252	600	500	100	1/3		9,00
31	C5	252	252	600	500	100	1/3		9,00
32	C6	252	253	600	500	100	1/3		9,00
33	C7	252	252	600	500	100	1/3		9,00
34	C8	252	248	600	500	100	1/3		9,00

N.P.	Lotto n°	Superf. di Piano (lotto urb) mq	Superf. rilevata mq	Volume massimo ammiss. mc	Volume residenz. massimo mc	Volume minimo per s.s.c.r. mc	Indice di copertura lotto urban mq/mq	Altezza mass. fabbr. senza pilotis m	Altezza massima con pilotis m
35	D1	2.279/10	trattasi di lotto unitario della superficie complessi- va di mq 2.279	540	450	90	1/3	7,50	L'altezza massima ammissibile in assenza di pilotis è di m 7,50; tale altezza può essere portata fino a 9,00 m qualora sia realizzato il piano pilotis in tutta la schiera. Altezza attuale fabbricati realizzati m 7,50
36	D2	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
37	D3	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
38	D4	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
39	D5	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
40	D6	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
41	D7	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
42	D8	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
43	D9	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
44	D10	2.279/10		540	450	90	1/3	7,50	
45	E1	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
46	E2	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
47	E3	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
48	E4	252	256	600	500	100	1/3	7,50	
49	F1	252	259	600	500	100	1/3	7,50	
50	F2	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
51	F3	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
52	F4	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
53	F5	252	253	500	500	0	1/3	7,50	
54	F6	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
55	F7	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
56	F8	252	251	500	500	0	1/3	7,50	
57	G1	252	257	600	500	100	1/3	7,50	
58	G2	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
59	G3	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
60	G4	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
61	G5	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
62	G6	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
63	G7	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
64	G8	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
65	G9	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
66	G10	252	255	600	500	100	1/3	7,50	
67	G11	237		500	500	0	1/3	7,50	
68	G12	205		500	500	0	1/3	7,50	
69	H1	252	252	600	500	100	1/3		9,00
70	H2	252	252	600	500	100	1/3		9,00
71	H3	252	252	500	500	0	1/3		9,00
72	H4	252	252	600	500	100	1/3		9,00
73	H5	252	252	600	500	100	1/3		9,00
74	H6	252	252	600	500	100	1/3		9,00
75	H7	252	252	600	500	100	1/3		9,00
76	H8	252	253	600	500	100	1/3		9,00
77	H9	252	253	600	500	100	1/3		9,00
78	H10	252	253	600	500	100	1/3		9,00
79	H11	252	253	600	500	100	1/3		9,00
80	H12	252	253	600	500	100	1/3		9,00
81	H13	252	253	600	500	100	1/3		9,00
82	H14	252	252	600	500	100	1/3		9,00
83	H15	252	252	600	500	100	1/3		9,00
84	H16	252	244	600	500	100	1/3		9,00

N.P.	Lotto n°	Superf. di Piano (lotto urb.) mq	Superf. rilevata mq	Volume massimo ammiss. mc	Volume residenz. massimo mc	Volume minimo per s.s.c.r. mc	Indice di copertura lotto urban mq/mq	Altezza mass. fabbr. senza pilotis m	Altezza massima con pilotis m
85	I1	252	254	600	500	100	1/3	7,50	L'altezza massima ammissibile in assenza di pilotis è di m 7,50; tale altezza può essere portata fino a 9,00 m qualora sia realizzato il piano pilotis in tutta la schiera. Altezza attuale fabbricati realizzati in 7,50
86	I2	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
87	I3	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
88	I4	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
89	I5	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
90	I6	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
91	I7	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
92	I8	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
93	I9	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
94	I10	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
95	I11	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
96	I12	252	253	600	500	100	1/3	7,50	
97	I13	252	252	600	500	0	1/3	7,50	
98	I14	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
99	I15	252	252	600	500	100	1/3	7,50	
100	I16	252	254	600	500	100	1/3	7,50	
101	L1	285		400	400	0	1/3	7,50	Piano pilotis non assentibile anche qualora fosse proposto da tutte le unità immobiliari dei rispettivi tasselli L, M o N Per i lotti N5 e N6 l'indice di copertura può essere di 1/2 qualora l'assegnatario sia portatore di handicap
102	L2	208		400	400	0	1/3	7,50	
103	L3	208		400	400	0	1/3	7,50	
104	L4	208		400	400	0	1/3	7,50	
105	L5	207		400	400	0	1/3	7,50	
106	L6	207		400	400	0	1/3	7,50	
107	L7	282		400	400	0	1/3	7,50	
108	M1	5091	5091	12140	0	12140	1/3	8,00	
110	N1	281		400	400	0	1/3	7,50	
111	N2	205		400	400	0	1/3	7,50	
112	N3	204		400	400	0	1/3	7,50	
113	N4	204		400	400	0	1/3	7,50	
114	N5	332		400	400	0	1/3 o 1/2	7,50	
115	N6	273		400	400	0	1/3 o 1/2	7,50	
116	N7	183		400	400	0	1/3	7,50	
117	N8	229		400	400	0	1/3	7,50	
118	N9	290		400	400	0	1/3	7,50	
119	N10	232		400	400	0	1/3	7,50	
120	N11	220		400	400	0	1/3	7,50	
121	N12	175		400	400	0	1/3	7,50	
122	SSCR pubblici da loc. in aree per servizi (O1 ; O2)			400	0	200+200		4,00	
123	F-G	204	204	0	0	0			
TOTALI				80.840	59.100	21.740			

L'indice di copertura è da intendersi riferito alla superficie urbanistica del lotto. Per i comparti F e G per il calcolo della superficie coperta non si deve considerare la superficie aggiuntiva di cui ai successivi commi del presente articolo.

A seguito della presente variante al PEEP, un'area incolta della larghezza di m 3 e della superficie di mq 204 tra i comparti F e G è stata trasformata in area, priva di potenzialità edificatoria, da includere nei lotti fondiari adiacenti, per porzioni di mq 12,75 o 25,50; è comunque fatta salva la

possibilità di assegnare tali aree per porzioni differenti, anche con accorpamento ad uno solo dei lotti, previa favorevole volontà da parte di tutti gli assegnatari dei lotti adiacenti.

Le modalità di assegnazione saranno definite con specifico atto.

E' fatto comunque obbligo che l'assegnazione di tali aree ai lotti F1-F8 e G2-G9 adiacenti sia effettuata a tutti i lotti o a nessuno di essi onde evitare la creazione di porzioni intercluse di proprietà pubblica.

Qualora tale area dovesse permanere di proprietà pubblica è sempre fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione comunale, di destinarla a strada pedonale (come nel PEEP previgente); in tale fattispecie, la recinzione dei lotti adiacenti dovrà rispettare le stesse norme per le recinzioni sui fronti strada e, pertanto, le stesse dovranno essere conformizzate qualora siano in contrasto con le presenti norme di attuazione.

A seguito dell'assegnazione delle aree suddette ai lotti contermini gli assegnatari dovranno provvedere entro cinque anni all'adeguamento delle recinzioni di confine.

Art. 3 - COPERTURE

E' prevista la copertura a tetto con pendenza compatibile con il manto di protezione adottato.

In ogni caso la pendenza non potrà superare il 35%.

E' vietato l'uso di manti di copertura in eternit, lamiera, guaine a vista.

Per i nuovi interventi previsti nei comparti L, M e N la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 33 e il 35 % con manto di copertura a tegole curve (tipo coppo). Non sono pertanto ammesse altre soluzioni e/o tipologie dei tetti. Le falde dovranno essere posizionate nel senso indicato nelle relative tipologie edilizie e in particolare:

- per i lotti di testata delle nuove schiere L e N le coperture dovranno essere a due falde o, ove tecnicamente possibile, a padiglione sui lati fronte strada, aree pubbliche e servizi connessi, rimanendo a timpano sul lato in aderenza con l'unità abitativa del lotto residenziale contermini;
- il fabbricato per servizi strettamente connessi con la residenza sul lotto M1 potrà essere in parte piana e in parte a falde inclinate con l'obbligo di copertura a falde inclinate in corrispondenza dei prospetti.

Art. 4 - ASPETTO ARCHITETTONICO

Dovrà essere assicurato all'interno di ogni comparto l'omogeneità delle soluzioni architettoniche.

A tal fine la progettazione dovrà essere tale da evitare una marcata differenziazione nello studio degli ingombri volumetrici dei corpi di fabbrica e nell'utilizzo dei colori di finitura delle singole unità abitative.

Negli interventi di completamento, di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti, nonché negli interventi di nuova edificazione, in particolare per i corpi di fabbrica dei comparti L, M e N, dovranno essere adottati colori scelti nella gamma delle terre della tonalità pastello. Non sono ammissibili colori brillanti.

Per ogni unità abitativa potranno essere adottate combinazioni di massimo tre colori da indicare preliminarmente nei progetti. Prima della realizzazione delle finiture, qualora non definito in fase di

rilascio della concessione edilizia, dovranno essere depositati i campioni di colori all'ufficio tecnico comunale, che dovranno essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

Art. 5 - RECINZIONI

Le recinzioni sul fronte strada o area pubblica (piazze, aree verdi e simili) dovranno essere realizzate a giorno per un'altezza massima di m 2,50, con la possibilità di una zoccolatura in muratura di altezza massima di m 1,00.

Le recinzioni verso i lotti privati confinanti e sul retro non prospicienti strade e aree pubbliche (di libera fruizione dei cittadini) potranno essere realizzate con muri pieni di altezza massima di m 2,50 ovvero con inferriate o siepi di altezza non superiore allo stesso valore.

Saranno escluse recinzioni che possono recare, a causa dei materiali o della forma, danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.

Le altezze indicate devono essere valutate dal piano del marciapiede adiacente o dal piano a quota inferiore di sistemazione definitiva delle aree su entrambi i lati.

Per i lotti N5 e N6 la recinzione dovrà essere tale che in corrispondenza dell'accesso carraio vi sia la possibilità di sostare l'auto davanti al cancello ma, comunque, fuori dalla carreggiata stradale e oltre il marciapiedi.

Art. 6 - PARCHEGGI

All'interno dei lotti devono essere garantiti idonei parcheggi e spazi di manovra in conformità alle disposizioni di legge vigenti e alle norme del Piano Urbanistico Comunale.

Qualora il piano interrato sia adibito a parcheggio le rampe devono avere una pendenza massima del 20%.

Per il lotto M1, qualora sia destinato ad attività diverse da quella commerciale, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quantificata in conformità alle prescrizioni del PUC e delle eventuali norme specifiche relative alle attività previste, qualora più restrittive, ma raddoppiando il parametro funzione del volume da 1 mq ogni 10 mc a 1 mq ogni 5 mc di fabbricato fuori terra.

La posizione dei nuovi accessi carrai, indicati nelle tavole di Piano, è vincolante; sono ammissibili posizioni differenti previa presentazione di relazione di dettaglio con la quali si motivi l'esigenza tecnica differente in ordine al rispetto del Codice della Strada o alla presenza di manufatti che ne impediscano il rispetto delle previsioni di Piano

Art. 7 – AREE SERVIZI PUBBLICI

In tutte le aree destinate a servizi pubblici di quartiere gli interventi edificatori devono rispettare le seguenti norme:

- altezza massima degli edifici: m 7,50;
- indice di copertura da definire in sede di progettazione delle opere, in conformità alle Norme di Attuazione del PUC e alle norme tecniche specifiche per ogni tipologia di intervento in atto.

In considerazione delle dimensioni esigue delle aree interessate dal PEEP e dell'inserimento nel contesto urbano, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno del Piano dovrà

scaturire dalla programmazione generale degli interventi, sia interni che esterni al PEEP, dimensionati sulla base delle analisi specifiche in sede di pianificazione generale.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere demandata anche a soggetti privati nelle forme di legge come segue: in concessione in diritto di superficie per le secondarie o a scomputo degli oneri concessori (in esecuzione diretta da parte degli attuatori degli interventi edilizi) per le primarie.

Le aree destinate a parcheggio pubblico e individuate con la sigla P09 nella tavola n. 7 "Individuazione e dimensionamento degli standard" del PEEP possono essere considerate nella quantificazione delle aree di sosta ai fini della verifica della dotazione minima di parcheggi per le attività commerciali eventualmente da realizzare nel lotto M1; tale eventualità è ammissibile qualora il lotto per servizi strettamente connessi con la residenza sia destinato per almeno il 50% della volumetria ad attività commerciali e l'esecuzione delle opere del parcheggio P09 sia effettuata a cura e spese degli assegnatari del lotto M1, in conformità agli elaborati grafici del PEEP; in tal caso sarà assentibile un accesso carraio da tale area al lotto M1; la manutenzione dell'opera sarà affidata per almeno 5 anni agli assegnatari del medesimo lotto.

IL TECNICO

Dott. Ing. Massimiliano Schirru