

COMUNE DI ASSEMINI

PROVINCIA DI CAGLIARI

**AMBITO DI PIANIFICAZIONE INTEGRATA P.IN 4 SANTA LUCIA
PIANO ATTUATIVO - COMPARTO 1**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO ATTUATIVO

**I PROGETTISTI:
Ing. Giorgio Mostallino**

Ing. Sergio Mostallino

Ing. Simone Marcis

INDICE

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

ART. 4 - EDIFICAZIONE

ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO

ART. 6 - DISTACCHI

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

ART. 8 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'ambito del Piano Attuativo del P.In 4 Santa Lucia – Comparto 1 interessa le aree già individuate all'interno del Comparto 1 dal Progetto Guida del medesimo P.In..

L'ambito di pianificazione integrata in oggetto come ridefinito dal P.U.C. vigente con Determinazione R.A.S. n. 2079 del 12 Agosto 2015, pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 35 del 27.08.2015, comprende le aree del Piano come da Progetto Guida adottato definitivamente con Deliberazione Consiglio Comunale n. 40 del 29.12.2023 e successiva Varante adottat con Deliberazione Consiliare n. _____ del _____, non interessate da aree a pericolosità idraulica perimetrate dal P.A.I. e dal P.S.F.F. della R.A.S. e aree classificate G4.2 Ecocentro.

Il piano viene attuato nel rispetto delle norme e delle prescrizioni definite dal P.U.C. vigente del Comune di Assemini, del Progetto Guida Santa Lucia e delle presenti norme tecniche d'attuazione.

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste nel Piano Attuativo, dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P.U.C. vigente e del Progetto Guida Santa Lucia.

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO ATTUATIVO

L'attuazione del Piano avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

DATI TECNICI del Piano Attuativo Comparto 1 P.In 4 S. Lucia			
		indice	sup.
1	Superficie territoriale complessiva		55989,00 m²
2	Superficie Cessioni (3+4)		20725,65 m²
3	Superficie cessioni Sbpr		16394,71 m ²
4	Superficie cessioni verde		4330,94 m ²
5	Superficie viabilità		6760,00 m²
6	Superficie fondiaria Zona C (7+8)		21853,36 m²
7	Superficie fondiaria Zona C (com.)		1555,25 m ²
8	Superficie fondiaria Zona C (Priv)		20298,11 m ²
9	Superficie fondiaria Zona G		6650,00 m²
10	Indice fondiario com.	1,80 mc/mq	
11	Indice fondiario priv.	1,5865 mc/mq	
12	Indice fondiario Zona G	1,48 mc/mq	

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel piano attuativo sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. riconducibili alle destinazioni Residenziali e Servizi Connessi con la Residenza, nonché tutte le attività non rumorose ed inquinanti da ubicare nelle zone omogenee G, nel rispetto delle Superfici massime realizzabili conformemente all'Artt. 11 della L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii. e delle Direttive Regionali e Decreto P.G.R. vigenti.

ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planovolumetriche rappresentate negli elaborati del Piano Attuativo come base dei criteri di progettazione.

E' ammesso l'accorpamento di singoli lotti nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle prescrizioni generali del Progetto Guida P.In 4 Santa Lucia.

E' ammessa la possibilità di stipulare convenzioni in materia di trasferimento di cubatura così come disciplinato nelle norme nazionali e regionali, nonché convertire entro il 50% le Volumetrie residenziali in Volumetrie per Servizi Connessi con la residenza, presentando la relativa Variante al Piano Attuativo in forma semplificata approvata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'artt. 20 e 21 della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii..

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro (perimetro inscritto) indicate negli elaborati grafici del piano di lottizzazione. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dalle tabelle dei parametri urbanistici del Piano Attuativo..

Le tipologie edilizie rappresentate negli elaborati grafici del Piano hanno carattere indicativo.

ART. 5 - PLANOVOLUMETRICO

La composizione planovolumetrica rappresentata negli elaborati grafici del Piano Attuativo ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni di seguito illustrate:

✓ la destinazione d'uso nei limiti previsti dalle norme del P.U.C. vigente e dagli elaborati del Progetto Guida Santa Lucia;

✓ l'altezza massima degli edifici;

✓ la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;

✓ la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planovolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza degli edifici, nei limiti predetti.

ART. 6 – DISTACCHI

Fermo restando le previsioni del Planovolumetrico del Piano attuativo, la distanza fra pareti di edifici si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le relative superfici coperte dei fabbricati compresi i balconi e verande misurate dal punto di sporto.

Ai fini delle valutazione delle distanze, per parete dell'edificio si intende:

- la parete ideale posta a chiusura della superficie coperta dell'edificio;
- le pareti di altezza superiore a 3,00 (mura di fabbrica).

Fra le pareti degli edifici devono osservarsi le prescrizioni che seguono:

1. Edifici con fronti paralleli che si fronteggiano in cui nelle porzioni contrapposte non esistano finestre in anbedue i fabbricati;

a) distacco minimo di 5 ml fra le pareti (in tal caso successivamente non sarà possibile aprire finestre).

I distacchi del presente articolo si applicano anche fra pareti dello stesso edificio.

Le distanze minime fra fabbricati devono essere osservate anche quando siano interposte zone destinate alla viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici (strade private) ovvero aree di proprietà di terzi.

La distanza dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto urbanistico netto prospiciente spazi privati e il fabbricato.

2. Lotto limitrofo ineditato:

E' ammessa:

- a) la costruzione in distacco dal confine alla distanza di almeno 5,00 ml

3) Lotto limitrofo edificato a confine

E' ammessa:

- a) la costruzione in aderenza lungo il confine estesa a tutto il corpo di fabbrica;
- b) la costruzione in distacco nel rispetto delle norme che regolano le distanze fra costruzioni.

4. Lotto limitrofo edificato in distacco dal confine a distanza non inferiore a 5,00 ml

E' ammessa:

- a) la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima di 5,00 ml;

La distanza dal confine si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto urbanistico netto prospiciente le aree destinate a viabilità e parcheggi e il fabbricato.

E' Obbligatoria:

- a) sul fronte strada la costruzione in distacco dal confine alla distanza di almeno 2,00 ml.

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

L'altezza massima degli edifici è fissata a 10,50 m dal piano di campagna come prescritto dal P.U.C. vigente nell'area interna a Corso Africa e a 6,50 m nell'area esterna.

Non sono ammessi piani interrati nelle zone a rischio idrogeologico Hi2, Hi3, Hi4 e l'estradosso del primo piano di calpestio deve essere realizzato ad una quota minima di 40 cm dal piano di campagna.

Il rapporto di copertura massimo ammissibile è di 0,40 mq/mq.

L'indice di permeabilità minimo ammissibile è da considerarsi come da Regolamento Edilizio.

ART. 8 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di specie vegetali che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano e siano preferibilmente caratteristiche del luogo.

Le aree a verde pubblico dovranno essere spianate e sistemate a verde naturale calpestabile ed alberature come da Regolamento Edilizio.

Le collocazioni e i tipi di piantumazione previsti negli elaborati del piano di lottizzazione hanno riferimento generale ma non di dettaglio.

L'Amministrazione Comunale potrà dare in concessione a privati cittadini porzioni di aree destinate a verde pubblico per la realizzazione di orti urbani.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione verranno precisate in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle medesime.

Sono considerate opere di urbanizzazione:

- viabilità stradale
- verde pubblico con allacci ai servizi pubblici;
- parcheggi di superficie;
- percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- percorsi ciclabili;
- reti tecnologiche (idrica, fognaria acque nere, fognaria acque bianche, illuminazione pubblica, elettrica, telefonica) e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le opere di avvicinamento alle reti pubbliche esistenti saranno considerate Opere di Urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri previsti per la zona G.

ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati del piano di lottizzazione valgono le prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti, del P.U.C. del Comune di Assemini e del Progetto Guida P.In 4 Santa Lucia.