

Studio Tecnico Corso Biosa

Via Oristano n° 6

07031 Castelsardo (SS)



Telefono e fax + 39 079 470227

www.gianmartin.it

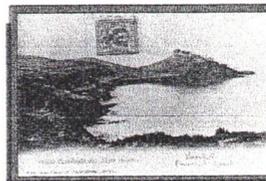
gianmartin.corso@gmail.com

gianmartin@gmail.com

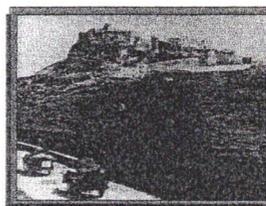
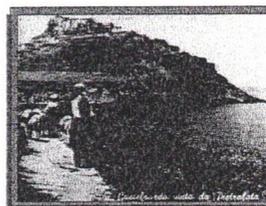


Comune di Castelsardo

Al dirigente



... dal 26 ottobre 1962 ...



Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prof. Entrata del 17/07/2012
nr. 0042308
Classifica XIV.12.2
04-02-00

976/94

Vedi lettera n. 6002663 del 14 GEN 2013

GRAFICO N. 13

Il presente progetto si compone di n. 20

grafici numerati dall'1 al 20 e contrassegnati

col timbro della Regione Autonoma della Sardegna



Progetto :

Piano di lottizzazione in zona residua del comparto C10-4 in loc. "Pali di Sant'Antoni", frazione di Lu Bagnu, a Castelsardo;



Disegni : Norme tecniche di attuazione;



Scala : -;



Data : 03/2002, 04/2010, nuova elaborazione Novembre del 2011; Serv. Totale



Il proprietario

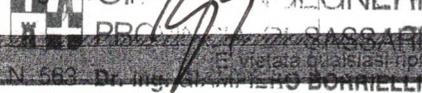
Giuseppe Lupino - Antonina Piredda

Il dirigente

Il progettista

Disegni e grafica

Ing. Gianpiero Borrielli - Geom. Gian Martin Corso



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Ass.to degli EE.LL.
per la provincia di Sassari

- 1 FEB. 2012

PROT. N. 5678 Pos. 976/94
CLASS. N. XIV.12.2

NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme sono specifiche per le zone C10-4 di nuova espansione previste nel piano di fabbricazione del Comune di Castelsardo, illustrate nelle tavole di progetto che fanno parte integrale del P. di L., unitamente alla relazione illustrativa, allo schema di convenzione ed agli elaborati grafici numerati dalla Tav. N°1 alla N° 14.

ART. 2

AREE DI INTERVENTO

Le aree di intervento sono indicate nella tavola N° 3 del P. di L. e sono distinte nel catasto terreni del Comune di Castelsardo al foglio N° 9 con i mappali originari n° 686, 735, 1225, 1226, 1227, 1228 e 65, 540, 541, 536 parte.

La superficie complessiva di detti mappali è stata suddivisa nella Tav. N°3. in:

- 1) aree residenziali;
- 2) “ per attrezzature sociali e pubbliche (S1-S 2);
- 3) “ “ verde attrezzato (S 3);
- 4) “ “ parcheggi (S4);
- 5) “ “ la viabilità;

ART. 3

AREE RESIDENZIALI

Sono denominate aree residenziali le zone destinate ad insediamenti residenziali, o privati, nonché gli insediamenti direzionali, commerciali ed artigianali di dimensioni, le cui installazioni non producano alcun tipo di inquinamento atmosferico o acustico. Le aree per la residenza sono ripartite nella Tav. N° 3 del P. di L. in un unico lotto edificabile.

ART. 4
ATTREZZATURE PUBBLICHE

Sono denominate aree per attrezzature pubbliche le zone presenti nelle aree di intervento, destinate alla localizzazione di attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, attrezzature per il verde pubblico e lo sport, ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dal decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica N° 2266/U del 20.12.1983. Il P. di L. localizza le aree soggette a servizi pubblici e sociali, quali le attrezzature per l'istruzione, di interesse comune e quelle per il gioco e lo sport. Lo studio per la definizione delle caratteristiche esecutive di zone è demandato alla predisposizione del progetto esecutivo, che sarà redatto a cura dell'Amministrazione Comunale. Le aree a verde pubblico devono essere di oggetto di accurato studio, onde ottenerne la massima fruibilità.

ART. 5
VIABILITÀ E PARCHEGGI

Il P. di L. indica la rete viaria in tutta la sua articolazione e connessione. Particolare cura dovrà essere adottata alla sistemazione delle superfici non assorbenti, in modo da favorire il deflusso delle acque piovane verso le infrastrutture all'uopo destinate. Le aree destinate a parcheggi sono definite ai sensi e di quanto previsto dal decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, ed Urbanistica N° 2266/U del 20.12.1983

ART. 6
DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

L'approvazione del P. di L. comporta l'integrazione delle norme e dei regolamenti con le presenti norme di attuazione. Per l'attuazione del P. di L., in difetto di indicazioni specifiche, si applicano, per quanto non in contrasto con le presenti norme di attuazione, le norme del P. di F., le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge. Le prescrizioni contenute nel P. di L. disciplinano l'attività nelle aree di intervento. L'edificazione dovrà avvenire secondo le indicazioni definite dagli elaborati grafici per quanto riguarda le

volumetrie ed il posizionamento degli edifici, così come indicate rispettivamente nelle tavole N° 3 e 5 del presente Piano. Rimangono comunque validi i poteri di deroga previsti dall'Art. 16 della legge 6.8.1967 N° 765 "limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico"

ART. 7

PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO

Le progettazioni delle singole unità edilizie dovranno essere conformi alle tavole P. di L. e alle prescrizioni delle presenti norme e delle norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale

ART. 8

COMPUTO DELLA VOLUMETRIA

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte.

L'altezza per il calcolo dei volumi è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato, la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12.00 di lato. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. Valgono comunque tutte le disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica N° 2266/U de20/I2/1983.

Il posizionamento dei corpi di fabbrica indicati nella Tav. N° 3 è vincolante. Non sono ammessi accorpamenti tra gruppi di lotti contigui.

L'attribuzione della superficie coperta e delle volumetrie è indicata nella Tav. N° 3. del P. di L.

ART. 9
LIMITI DI ALTEZZA

Le altezze consentite sono espresse per ogni unità edilizia, secondo le seguenti classi di altezze libere di vano:

a) piani ad uso residenziale:

altezza minima per i locali adibiti ad abitazione mt. 2,70, altezza minima di vano per corridoi in genere, bagni, spogliatoi e ripostigli mt 2,40;

b) piani ad uso non residenziale interrati o non:

altezza minima di vano mt. 2,00.

c) Altezza fuori terra degli edifici:

l'altezza massima degli edifici, misurata fra la quota del terreno naturale o di quello sistemato a monte e l'intradosso dell'ultimo solaio non potrà superare i mt. 6,20. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per corpo di fabbrica sovrastante. La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo di fabbrica.. Sulle vie e sui terreni in pendenza, l'altezza del fronte di un edificio si misura sul punto più basso della facciata, per una larghezza massima di m. 12.

ART. 10
DISTANZA TRA FABBRICATI

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti e che si costituiscono corpi di fabbrica diversi, dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di mt. 10,00. Qualora le pareti finestrate che si fronteggiano tengano ad un unico corpo di fabbrica o corrispondano a vani abitabili di un appartamento, saranno consentite distanze inferiori con un minimo assoluto di mt. 5.

ART. 11
DISTANZA DAI CONFINI

La distanza minima della superficie coperta dai confini di proprietà, dovrà essere pari a mt. 5,00, non è consentita l'edificazione in aderenza tra i lotti indicati nella tavola N° 3.

E' permessa l'edificazione nell'ambito dei lotti indicati in lottizzazione di costruzioni plurifamiliari anche se di proprietari diversi, la progettazione ed il calcolo dovrà comprendere lo studio di massima dell'intero lotto, mentre il progetto esecutivo, nel rispetto delle tipologie previste, potrà essere redatto per stralci funzionali per ogni singolo proprietario. Sarà comunque consentita la modifica delle unità abitative indicate nel progetto di massima secondo le esigenze dei committenti previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Le aree non coperte potranno essere adibite a giardino e comunque mantenute in decoroso stato.

ART. 12
DISTANZA DALLE STRADE DI LOTTIZZAZIONE

La distanza minima della superficie coperta dalle strade di lottizzazione, dovrà essere pari a mt. 5,00.

ART. 13
COMPUTO DELLA CUBATURA DEGLI EDIFICI

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%- Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume abitabile reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e/o accessori della residenza e comunque non adibiti ad abitazioni o attività commerciale. L'altezza per il calcolo in questione è determinata per

fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta su un quadrato di mt. 12,00 di lato. La suddivisione del corpo edilizio in parti da mt 12.00 va eseguita con partenza dalla quota del prospetto a monte procedendo per porzioni sempre di mt 12,00 verso valle. Si escludono dal computo della volumetria i volumi tecnici, i volumi cioè sovrastanti alla copertura (piana, falda o mista) dell'edificio e cioè il vano scala, il vano macchine e di ascensori. A maggiore chiarimento dei criteri sopra si vedano gli schemi e la circolare esplicativa (allegati al D.R. " FLORIS " N° 2266/U del 21/12/1983)

ART. 14

RECINZIONI - GIARDINI E DECORO DEGLI EDIFICI

Le recinzioni devono avere un'altezza massima di mt. 1,80 di cui almeno mt. 1,20 a giorno. Le opere di recinzione, regolarmente approvate dalla Commissione Edilizia, saranno particolarmente curate e di norma saranno escluse opere con muratura o chiusa. Con particolare cura dovranno essere sistemati gli spazi liberi e le zone a distacco all'interno dei lotti, con piantumazioni di essenze arboree e lastricature adeguate per giardini e camminamenti. Tutte le costruzioni, allo scadere della concessione edilizia dovranno essere ultimate esternamente in tutte le loro parti, intonacate o rivestite in pietra dei luoghi, tinteggiate e le aree scoperte sistemate come al comma precedente. Non è consentito in alcun modo, anche per pochissimo tempo, l'accumulo di sterpaglie o materiali di qualsiasi genere che deturpino la vista dell'intera lottizzazione.

ART. 15

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse attività residenziali, amministrative, direzionali, culturali, ricreative, commerciali, turistiche, con assoluta esclusione di officine meccaniche in genere (lamieristi, verniciatori, carrozzieri ecc.), falegnamerie, laboratori di marmo o manufatti di qualsiasi tipo.

ART. 16
AUTORIMESSE

All'interno di ogni edificio, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 me di costruzione.

ART. 17
REQUISITI IGIENICO SANITARI DI ABITAZIONE

Le caratteristiche igienico sanitarie dei locali di abitazione dovranno essere conformi a quanto disposto dal vigente regolamento edilizio Comunale di igiene e dal Decreto del Ministero della Sanità del 5.7.1975.

ART. 18
RETTIFICA DEI CONFINI

Laddove i limiti delle unità edilizie individuate nel P. di L. non coincidano con la perimetrazione catastale, si potrà procedere alle opportune rettifiche di confine ai sensi dell'Art. 22 della legge 17/8/1942 N° 1150.

ART. 19
RETE STRADALE

Devono essere rispettate le larghezze stradali, gli slarghi e gli spazi per parcheggi, indicati nella loro posizione e dimensione.

ART. 20
FOGNATURE

Le fognature devono consentire l'allontanamento delle acque nere e di quelle meteoriche.

ART. 21

ILLUMINAZIONE

La rete di illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici, veicolari e pedonali. Deve essere progettata organicamente per tutte le zone interessate. Ogni singolo lotto provvederà in proprio all'adeguata illuminazione dei giardini privati con particolare evidenza degli accessi alle residenze.

ART. 22

ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il P. di L. sarà attuato mediante concessioni edilizie dirette, redatte nel rispetto delle prescrizioni del presente piano, del Regolamento Edilizio e delle norme di legge vigenti. Nel caso di sistemazioni edilizie a carico dei privati, il Sindaco, ai sensi della Legge N° 1150 del 17.8.1942, può ingiungere ai privati l'esecuzione delle opere di loro pertinenza previste dal P. di L.

ART. 23

MISURE DI SALVAGUARDIA E NORME TRANSITORIE

Dalla data della delibera di adozione del P. di L. da parte del Consiglio Comunale, scattano le misure di salvaguardia., per cui si applicano le norme più restrittive tra quelle in vigore, fino alla definitiva approvazione del P. di L. stesso. Per quanto non espressamente citato nel presente regolamento, si demanda a quanto previsto, in forma più generale e dettagliata, al R.E. comunale attualmente in vigore.