

COMUNE DI VILLASANPIETRO

Provincia di Cagliari

COMUNE DI VILLA SAN PIETRO
PROTOCOLLO GENERALE

- 4 LUG. 2002

Prot. N. 3278
Ufficio U.T.
Cat. Cl. Fasc.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

(ai sensi dell'rt.21 della legge regionale 45/89 e
dell'art.10 comma 1 delle Norme tecniche di Attuazione)

Committenza:

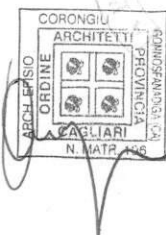
soc. coop. VILLASANPIETRO S.r.l.

COOPERATIVA EDILIZIA a.r.l.
« VILLA SAN PIETRO »
Corso Vittorio Emanuele 55
09010 VILLA SAN PIETRO
Cod. Fisc. 01639750924

Progettisti incaricati:

Arch. CLAUDIO LANCIONI

Arch. EFISIO CORONGIU



Data:

NOVEMBRE 2001

Scala:

Elaborato:

Norme tecniche
di attuazione

Tav. numero:

B

1. GENERALITA'

Gli interventi edificatori e l'urbanizzazione delle aree del Piano di lottizzazione interessano la zona individuata nella planimetria di progetto.

Costituiscono elaborati fondamentali del piano:

- A) Relazione tecnica
- B) Norme tecniche di attuazione
- C) Relazione opere di urbanizzazione
- D) Tavole di progetto:

Le norme di attuazione precisano:

- la tipologia, la posizione, l'ingombro e l'altezza dei fabbricati;
- le caratteristiche dei fabbricati (materiali, colori, scelte morfologiche);
- la sistemazione delle aree pubbliche, la viabilità di accesso e di distribuzione pedonale.

Per quanto non specificato negli articoli di seguito riportati si farà riferimento alle Norme di attuazione del PUC e al Regolamento edilizio del Comune di Villa San Pietro vigenti al momento dell'esecuzione delle opere e a tutte le Leggi e Norme Nazionali o Regionali in materia di urbanistica ed edilizia.

Distacchi

Il distacco dei fabbricati dal perimetro dei lotti dovrà essere non inferiore a metri cinque oppure in aderenza.

La distanza tra muri frontistanti entrambi finestrati non dovrà essere inferiore a metri dieci.

Altezze degli edifici

La altezza massima dei edifici non dovrà superare 7,50 metri del piano di imposta .

Computo dei volumi

Il calcolo dei volumi dovrà essere effettuato secondo le indicazioni fornite dal Regolamento Comunale.

Concessioni edilizie

Per ciascun lotto dovrà essere richiesta un'unica concessione edilizia. Le concessioni edilizie saranno rilasciate una volta dato inizio i lavori per le opere di urbanizzazione, previa dimostrazione della fidejussione Bancaria o assicurativa pari al volere delle oneri di urbanizzazioni.

2. LOTTI RESIDENZIALI

I comparti edificatori residenziali sono descritti negli elaborati grafici di Piano.

Tipologie edilizie

Per l'edificazione dei lotti residenziali per ogni stralcio si dovrà presentare una lottizzazione omogenea che farà riferimento alle tipologie edilizie illustrate negli elaborati grafici di Piano.

Le tipologie previste sono:

- case unifamiliari isolate a uno o due piani; TIPO A
 - case abbinate (bifamiliari) a uno o due piani; TIPO B
 - case a schiera a uno o due piani. TIPO C
- }

3. LOTTI NON RESIDENZIALI

Tali lotti sono indicati nella tavola di piano come "Servizi connessi con la residenza". Per l'edificazione dei lotti non residenziali si procederà per interventi unitari da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Per le caratteristiche edilizie degli edifici e le finiture si fa riferimento a quanto prescritto per gli edifici residenziali e non dovranno contrastare con il resto del contesto urbanistico ed architettonico del PEEP.

- Le destinazioni di uso ammissibili sono:
- negozi
- attrezzature commerciali
- botteghe per artigianato
- uffici
- attrezzature per il ristoro e lo svago.

4. SISTEMAZIONI A VERDE

Sistemazione delle aree verdi e pedonali private

I giardini privati e comuni dovranno essere sistemati a verde con aiuole e lastricati per la realizzazione di percorsi pedonali e aree di parcheggio.

I materiali da utilizzare per la realizzazione dei lastricati dovranno essere del tipo a lastre non continue costruite fuori opera (betonelle, marmette in cls colorate) o in pietra.

Sono vietate le pavimentazioni intere in calcestruzzo o in piastrelle maiolicate.

Verde pubblico

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di affidare ai residenti nei lotti confinanti l'attrezzatura, la manutenzione e il controllo delle aree di verde pubblico, che rimangono comunque pubbliche e accessibili.

la salvaguardia in loco non fosse praticabile, si provvederà ad uno scavo profondo di diametro proporzionale alla dimensione dell'albero, tale da poter permettere la sua ripiantumazione nelle aree destinate . Applicando tali modalità, si provvederà alla salvaguardia delle piante di ulivo presenti:

Tali aree dovranno essere sistemate a verde con aiuole e lastricati per la realizzazione di percorsi pedonali e aree di parcheggio.

I materiali da utilizzare per la realizzazione dei lastricati dovranno essere del tipo a lastre non continue costruite fuori opera (betonelle, lastre in cls colorate) o in pietra.

Sono vietate le pavimentazioni intere in calcestruzzo o in piastrelle maiolicate.

5. NORME EDILIZIE

Prospetti

I prospetti di tutti i fabbricati dovranno essere rifiniti con intonaci tinteggiati. I colori consentiti saranno nelle gamme del bianco, del rosa e dell'ocra (terre naturali); a tal fine sarà obbligatorio presentare all'Ufficio tecnico Comunale un piano del colore dell'intero lotto in modo da consentire una distribuzione cromatica omogenea.

Saranno permesse parti con rivestimenti in pietra lavorata a spacco di cava purché interessino superfici ridotte rispetto al totale; tali rivestimenti dovranno in tal caso essere estesi a tutto il lotto.

Le facciate potranno essere caratterizzate da elementi decorativi della tradizione locale quali cornici delle finestre e delle porte, arcate, portali, ecc.; tali soluzioni decorative dovranno essere estese a tutto il lotto.

Sono tassativamente vietati il cemento a vista (tranne che per i pilastri isolati), il rivestimento con elementi discontinui come clinker, cortina di mattoni, ceramiche ecc., e la muratura in mattoni a vista.

Gronde e cornicioni

Le gronde potranno essere interne alla muratura, con la falda del tetto nascosta dalla muratura stessa, oppure inserite entro cornicioni leggermente aggettanti. La soluzione prescelta dovrà comunque essere estesa a tutto il lotto.

I discendenti pluviali potranno essere utilizzati come elementi decorativi di partizione delle facciate. Dovranno essere in rame, salvo il tratto terminale che potrà essere realizzato in materiali resistenti agli impatti e che comunque dovrà essere protetto

Infissi esterni e ringhiere

Gli infissi esterni dovranno essere in legno, protetto con vernici trasparenti o di colore bianco, oppure in alluminio di colore bianco, purché la soluzione adottata sia omogenea in tutto un lotto.

Le ringhiere, qualora non siano in muratura e quindi integrate come trattamento nei prospetti, saranno tassativamente in ferro verniciato. E' vietato qualsiasi altro materiale (alluminio, vetro, ecc.), e il disegno della ringhiera metallica stessa dovrà essere omogeneo in tutto il lotto. Potranno comunque coesistere nello stesso comparto, fatte salve le prescrizioni di cui sopra, soluzioni in muratura e in ferro.

Coperture

Le coperture saranno a falde inclinate (pendenza 35%), con o senza intercapedine aerata e munite di idonee canalizzazioni di gronda. Il manto di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere realizzato con tegole o coppi in laterizio; tutti i fabbricati di uno stesso lotto dovranno uniformare tipologia e colore della copertura.

Recinzioni

Le recinzioni verso le strade, i parcheggi, le aree verdi pubbliche dovranno essere uniformi in tutto il comparto, ed essere realizzate con uno zoccolo in muratura intonacata e tinteggiata di altezza costante fino a cm. 50 e parte superiore a giorno in grigliato metallico verniciato di altezza pari a cm 150 con essenze arbustive sempreverdi.

Per la scelta dei materiali, forme e colori valgono le prescrizioni previste per i prospetti.

In ogni caso dovranno essere concordate con l'Ufficio tecnico comunale.

STRADE PUBBLICHE

Tipologie stradali

Sono previste quattro tipologie stradali con due corsie di marcia da 3,00 m ciascuna, che si differenziano per le caratteristiche e la presenza dei marciapiedi.

- Tipo A: con due marciapiedi laterali da 1,50 m , una carreggiata di 6,50 m per una larghezza totale di 9,50 m.
- Tipo B: con due marciapiedi laterali da 1,50 m, una carreggiata di 6,50 m, zona di parcheggio di 5,00 e per una larghezza totale di 14,50 m

Nei tratti di strada confinanti con le aree destinate a verde pubblico, dal lato di questo non sarà presente il marciapiedi, portando la larghezza della sezione stradale a 7,50 m (due corsie di marcia da 3,00 m ciascuna e un marciapiedi laterale da 1,50 m).

Caratteristiche delle strade

Le corsie di marcia e le aree di parcheggio avranno manto di usura in conglomerato bituminoso su idoneo sottofondo; sui due lati della sezione di marcia saranno presenti cigli in cls con cunetta alla francese.

I marciapiedi saranno in marmette di cemento 40x40 .