

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPARTO DI SERVIZI Cs 30

Indice degli articoli

<i>Art. 1 – Norme</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Art. 2 – Classificazione delle aree</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Art. 3 – Volumi</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Art. 4 – Unità minima d'intervento</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Art. 5 – Fili fissi</i>	<i>pag. 2</i>
<i>Art. 6 – Prescrizioni per gli edifici</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Art. 7 – Vincoli</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Art. 8 – Indicazioni</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Art. 9 – Unitarietà architettonica</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 10 – Opere pubbliche (Urbanizzazioni primarie)</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 11 – Cantiere</i>	<i>pag. 5</i>

Art. 1 – Norme

Le presenti norme sono integrative delle vigenti N.T.A. del P.R.G.

Tutte le operazioni di trasformazione del territorio all'interno del comparto CS/30 di P.R.G., devono essere compiute nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G. e di quanto ad integrazione delle stesse, viene qui stabilito.

Art. 2 – Classificazione delle aree

Le aree sono classificate, secondo la loro destinazione d'uso, in Aree Residenziali e Aree Destinate a Servizi di Quartiere.

Le aree residenziali del Comparto sono disciplinate dai seguenti parametri plano-volumetrici:

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,5 mc/mq
- Altezza massima consentita: 12,50 m
- Rapporto massimo di copertura: 70% del lotto residenziale.

Le aree destinate a Servizi di quartiere, pari all'80% dell'intero Comparto, sono disciplinate dall'art. 56 comma 13/c delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 3 – Volumi

I volumi ammissibili sono conteggiati ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. vigente e sono riportati lotto per lotto nelle tavole di questo piano.

I porticati non determinano volume.

Art. 4 – Unità minima d'intervento

L'unità minima d'intervento, e cioè quella minima per cui può essere rilasciato un permesso di costruire autonomo, è l'intero lotto come individuato nel Piano.

Art. 5 – Fili Fissi

Per filo fisso si intende la minima distanza di uno o più prospetti di un edificio rispetto al limite strada-lotto.

Tutti i lotti dovranno essere edificati secondo lo schema di aggregazione tipologica prevista nella tavola n. 4, il cui limite planimetrico costituisce filo fisso.

Art. 6 – Prescrizioni per gli edifici

- a) I costruendi edifici residenziali corrisponderanno alle tipologie indicate negli elaborati del P. di L. ;
- b) È consentito apportare modifiche tipologiche nei limiti e con indicazioni di cui agli artt. 7-8-9;
- c) Gli accessi ai garage privati saranno posti a distanza non inferiore a m.12,00 dai punti di intersezione stradale;
- d) Sono consentiti gli accessi pedonali al lotto n. 13 anche dalla viabilità pedonale di accesso al Parco Comunale.

Art. 7 - Vincoli

Hanno valore di vincolo per la realizzazione delle opere per gli edifici:

- a. La delimitazione dei lotti e degli isolati nel loro complesso e la delimitazione degli spazi pubblici;
- b. La destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- c. La volumetria massima ammessa e indicata per i diversi lotti nelle tavole di progetto.
- d. Gli edifici corrisponderanno per dimensione, altezza e volume alle previsioni progettuali contenute nelle planimetrie e nelle tavole relative ai tipi edilizi.
Le eventuali modifiche e/o varianti dovranno comunque salvaguardare l'unitarietà urbanistico-architettonica, gli allineamenti stradali e i fili fissi, le altezze massime degli edifici.
- e. Tutte le facciate degli edifici devono essere progettate e realizzate come se prospettanti su aree pubbliche. Non potranno essere realizzate pareti cieche prospicienti spazi pubblici.

Art. 8 - Indicazioni

Hanno valore indicativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a. Le indicazioni plano-altimetriche degli edifici;
- b. Il numero delle unità abitative per ciascun lotto (in più o in meno);
- c. Il distacco tra edifici indicato nelle tavole di piano purchè la nuova soluzione risulti conforme alle N.T.A. del P.R.G;

- d. L'accorpamento di più lotti di intervento e/o porzioni di lotti nel rispetto dei volumi e dei parametri urbanistico-edilizi.

Art. 9 – Unitarietà architettonica

A garanzia dell'unità architettonica degli interventi edilizi, si prescrive che:

- a. Sono consentite solo coperture piane con esclusione di quelle a falda inclinata salvo che per il torrino scala (art. n. 23, comma 6 del R.E.);
- b. È consentito l'accorpamento e il frazionamento di lotti purché venga rispettato il volume massimo ammesso ed il tipo edilizio prevalente nel macrolotto di intervento;
- c. Non è consentito realizzare archi su vani di passaggio (porte e finestre) nè pensiline sui predetti vani con tegole o altri manufatti di argilla;
- d. Le recinzioni dei lotti dovranno essere a giorno, di altezza massima pari a ml.1,80 compreso muretto di calcestruzzo (oppure in blocchi di c.l.s. a faccia vista o in altro materiale lapideo) di altezza non superiore a cm.80. Le ringhiere sovrastanti, i cancelli e le cancellate devono essere realizzati con profili metallici composti e coordinati in modo unitario per tutti i lotti residenziali costituenti il Comparto;
- e. Le divisioni fra le unità abitative dei lotti confinanti dovranno essere realizzate con siepi, o con elementi metallici a giorno su supporto murario di altezza massima pari a cm.100;
- f. È vietato realizzare pensiline di protezione sui vani di ingresso dei lotti abitativi;
- g. Le aree libere all'interno dei lotti costituiscono il verde privato e dovranno essere sistemate a verde;
- h. I materiali di finitura esterna delle pareti perimetrali possono essere costituiti, a scelta del progettista, da intonaco colorato, materiali in gres o pietra naturale, non lucida con colorazioni prevalentemente di tipo tenue, secondo la tradizione della cultura mediterranea.
- i. Al fine di salvaguardare il decoro generali degli interventi da porre in atto, si prescrive che le eventuali attrezzature tecniche quali: i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, le antenne TV, le tende da sole, ecc. devono essere previsti e coordinati nella realizzazione in modo da rispondere ai requisiti di ordine e decoro tali da non provocare disturbo o confusione visiva;

- j. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità;
- k. Tutte le aree libere da costruzioni all'interno dei lotti, escluse quelle adibite a rampe o a passaggi pedonali e carrabili, che devono essere pavimentate, dovranno essere destinate a verde, anche per costituire superficie permeabile alle acque meteoriche. È consentita la pavimentazione delle stesse in misura tale da rispettare il minimo di verde privato prescritto dalle norme;
- l. Nelle aree a verde privato le essenze da piantumare saranno del tipo mediterraneo non invasivo delle aree limitrofi.

Art. 10 – Opere di Urbanizzazione primaria

La realizzazione della viabilità interna al P.U.E. ed esterna di P.R.G. deve avvenire contestualmente alla costruzione degli edifici residenziali.

Tutti i lavori relativi agli allacci delle utenze pubbliche: gas, energia elettrica, telefonia devono essere realizzate nella fase strutturale delle viabilità onde consentire una rifinitura finale delle stesse senza dover ricorrere a nuovi scavi e/o aperture di tracce che ne compromettano la realizzazione finale che deve essere sempre a regola d'arte.

Le predisposizioni per i passi carrabili sui realizzandi marciapiedi devono essere contestuali alla realizzazione degli stessi in modo da salvaguardarne la qualità finale.

Art. 11 - Cantiere

L'esecuzione dei lavori deve avvenire nel rigoroso rispetto del decoro dei luoghi pubblici, contigui il cantiere, e della qualità della vita dei residenti limitrofi.

Procedendo per singoli lotti di intervento, devono essere sempre assicurati:

- I. La recinzione e chiusura del cantiere a regola d'arte;
- II. La pulizia degli spazi pubblici e comunque delle aree libere esterne al cantiere;
- III. Il rispetto degli standard acustici limitati ai tempi di lavorazione previsti, al fine di limitare i rumori molesti al vicinato;
- IV. La mitigazione, con idonei accorgimenti, del propagarsi nell'aria delle polveri di lavorazione.

Noicàttaro, settembre 2009

Il progettista
Arch. Vincenzo Lasorella