

COMUNE DI ALGHERO

167

PIANO DI ZONA LEGGE 18-4-1962 N° 167

"IL CARMINE"

OGGETTO

NORME DI ATTUAZIONE

I PROGETTISTI:

ING. ANTONIO FRULIO _____

ING. ANTONIO CILLIANO _____

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EC. LL. FINANZE E URBANISMO

Allegato al decreto P.G.R.

N. 223/V del 30-10-83

Cagliari, li _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO



ALGHERO LUGLIO 1979

DISPOSIZIONI - GENERALI

Art. 1.01

Premessa

L'area del presente intervento, come da delibera C.C. n° 6 del 27/2/1979, è ubicata in località "Il Carmine". Gli elaborati grafici allegati, salve le precisazioni contenute negli articoli successivi, sono vincolanti per quanto riguarda le destinazioni e le dimensioni indicate.

Art. 1.02

Destinazioni

Il P.d.Z. è suddiviso in:

R - aree per la residenza

S - aree per l'istruzione

C - aree per le attrezzature collettive (culturali, sanitarie, sociali, attività produttive e centri commerciali).

V - aree per verde distinte in:

V_a - aree per spazi aperti, verde attrezzato e percorsi pedonali.

V_s - aree per sport organizzato ed impianti sportivi.

P - aree per parcheggi pubblici.

Art. 1.03

Picchettamento dei lotti

Le superfici delle aree residenziali, delle aree per attrezzature collettive, viabilità e parcheggio, nella fase di picchettamento dovranno fare riferimento ai punti fissi e quote indicate nella tav. n° 8.....

Integrazione tra norme del P.d.Z. e norme del P.R.G.

L'approvazione del P.d.Z. comporta il superamento delle norme e dei regolamenti comunali in contrasto con le presenti Norme di Attuazione.

- Per l'attuazione del P.d.Z. in difetto di indicazioni specifiche, si applicano, per quanto non in contrasto con queste Norme di Attuazione, la regolamentazione vigente e le disposizioni di legge.

EDILIZIA RESIDENZIALE

Art. 2.01

Prescrizioni generali

- Per l'edificazione delle aree residenziali è necessario che qualunque intervento sia preventivamente inquadrato in un progetto di massima che interessi tutta l'unità residenziale contraddistinta con la lettera R con in apice numero e lettera.
- In particolare le unità R1A ed R1B devono essere assoggettate ad una progettazione di massima unitaria.
- Il progetto di massima dovrà contenere, nel rispetto delle sagome precisate nel progetto planivolumetrico, adeguati moduli e parametri progettuali che individuino l'unitarietà delle parti che caratterizzeranno l'estetica generale del complesso residenziale.

Detto progetto di massima dovrà svilupparsi nel rispetto dei dati riportati nelle tabelle indicanti le caratteristiche edificatorie e le tipologie edilizie.

Il progetto di massima, redatto secondo la precedente normativa, è obbligatorio sia nel caso di interventi che interessino la realizzazione della intera unità residenziale sia che la stessa venga realizzata mediante interventi frazionati.

In quest'ultimo caso il progetto di massima, comunque obbligatorio, potrà essere redatto a cura dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui gli interventi debbano essere realizzati per lotti successivi, il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere inquadrato nel progetto di massima rispettandone le previsioni.

Art. 2.02

Progetti

Il progetto delle opere da eseguire deve contenere, oltre a quanto necessario alla completa individuazione delle stesse:

- a) piano quotato del terreno preesistente con curve di livello ad equidistanza di mt. 1, in scala non inferiore a 1:500;
- b) piano quotato del terreno a sistemazione avvenuta redatto come al punto a);
- c) planivolumetrico esecutivo in scala non inferiore a 1:500;
- d) quote di progetto degli edifici in relazione agli spazi antistanti soprattutto relativamente alla rete viaria;
- e) area coperta dalle costruzioni con quote relative ai distacchi, alle altezze, agli sfalsamenti tra edifici, ai piani terra alle quote d'imposta del 1° solaio, alla quota di copertura;
- f) tabella con dati tecnici relativi a volume, superficie coperta, altezza e indici relativi;
- g) sistemazione dell'area di pertinenza con ubicazione degli alberi d'alto fusto, delle delimitazioni con siepi e muretti, delle attrezzature per il gioco dei bambini e dei percorsi pedonali.

Art. 2.03

Piani interrati o seminterrati

- I piani interrati e semi interrati possono essere destinati a:
- parcheggi privati;
- cantine e depositi;
- servizi tecnologici;

- locali condominiali.
- E' vietato l'utilizzo di tali piani per abitazione.
- La superficie realizzabile può essere pari a quella dell'area di sedime dell'edificio aumentabile del 50%.
- Il volume dei piani interrati e seminterrati non deve essere compreso nel volume residenziale edificabile.
- L'altezza utile, da pavimento a soffitto, non può essere inferiore a mt. 2,20 e superiore a mt. 3,00.
- E' ammesso un solo piano interrato o seminterrato.

Art. 2.04

PIANI TERRA

Comparto R1

Gli edifici di tale comparto, ^{forano} devono avere il piano terra a "Pilotis". Non oltre il 20% della superficie di tale piano può essere destinato ad ingressi e servizi condominiali.

-L'altezza utile di tale piano dovrà essere non inferiore ai 2,40 mt. e superiore di 3,20 mt.

Comparto R2

Gli edifici di tale comparto possono avere il piano terra a "Pilotis" o destinato a residenze.

- Nella prima ipotesi, non oltre il 20% della superficie può essere destinato ad ingressi e servizi condominiali, con un'altezza utile compresa tra i 2,40 e 2,90 mt.

- Nella seconda ipotesi, destinazione a residenza, il piano terra dovrà essere rialzato rispetto al piano di campagna definiti-

vo di 0,60 mt.

Comparto R₃

Il piano terra sarà destinato a residenza e potrà essere rialzato rispetto al piano di campagna definitivo al massimo di 0,60 mt.

Art. 2.05

Piani abitabili

- L'altezza utile dei piani abitabili, da pavimento a soffitto, sarà di mt. 2,70. Sono consentite riduzioni nei vari accessori, come da Legge n° 166 del 25/5/1975.

Art. 2.06

Coperture

- Possono essere a tetto o plane, praticabili o non praticabili. Se a tetto possono essere utilizzate per soffitte e locali condominiali, con esclusione di abitazione. Se plane praticabili possono essere utilizzate per stenditoi opportunamente schermati.

Art. 2.07

Distacchi tra gli edifici

- I distacchi tra gli edifici sono regolati dalle prescrizioni dei planivolumetrici esecutivi in scala 1:500.
- In ogni caso la distanza minima tra pareti di edifici antistanti deve essere di mt. 10,00.

Art. 2.08

Aree di pertinenza e recinzioni

- Le aree di pertinenza degli edifici residenziali sono destinate

ai nuclei elementari di verde ed al gioco dei bambini.

- È fatto obbligo della manutenzione a verde dell'area.

- Eventuali recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici non potranno essere di altezza superiore ai mt. 0,80.

Art. 2.09

PARCHEGGI PRIVATI

Comparto R₁

I parcheggi privati degli edifici di tale comparto sono da ubicare sul piano interrato, nella misura di $1\text{mq.}/\overset{20}{\text{mc.}}$ di volume residenziale, e comunque di un posto macchina per alloggio.

Comparto R₂

I parcheggi privati degli edifici di tale comparto possono essere ubicati:

a) nei piani interrati o seminterrati;

b) nell'eventuale piano "Pilotis";

c) negli spazi liberi del lotto di pertinenza, con caratteristiche di "posto macchina all'aperto".

In ogni caso i parcheggi dovranno essere in ragione minima di $1\text{mq.}/20\text{mc.}$ di volume residenziale, e comunque di un posto macchina per alloggio.

Comparto R₃

Vale quanto previsto al punto precedente, con esclusione della lettera b.)

AREE PUBBLICHE

Art. 3.01

Edifici pubblici

- Servizi strettamente connessi alle residenze:

Devono essere rispettati gli ingombri massimi e quanto altro disposto nel planivolumetrico esecutivo e nella tabella delle tipologie.

- Servizi pubblici:

Le tipologie sono libere nel rispetto della destinazione d'uso delle zone individuate, dei distacchi dal confine e delle specifiche disposizioni di legge, fatta salva l'altezza massima individuata nella tabella n° 2.....

Art. 3.02

Aree a verde sportivo ed attrezzato

Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva onde ottenerne la massima fruibilità.

- E' vietata qualsiasi tipo di edificazione che non sia strettamente legata alla destinazione d'uso (spogliatoi, servizi igienici, chioschi per la vendita di giornali, bevande e simili).

Art. 3.03

Percorsi pedonali

Le aree destinate a percorsi pedonali devono essere dotate di piantumazione, panchine ed altri arredi.

Le dimensioni devono essere quelle previste nel planovolumetrico.

Art. 3.04

Rete stradale

La tipologia e le caratteristiche tecniche delle strade per la circolazione veicolare sono individuate nella tabella 4.

— Devono essere rispettate le sezioni trasversali e le altre attrezzature (slarghi, spazi per parcheggio, aree di rispetto)

Indicate nel piano, nella loro posizione e dimensione. Sono ammesse quelle modifiche derivanti dai progetti esecutivi delle varie opere che non alterino la sostanza delle indicazioni. Le strade veicolari e, quando occorre, i percorsi pedonali, devono essere dotate di fognatura e di impianto di illuminazione.

Art. 3.05

Fognature

Le fognature devono consentire l'allontanamento delle acque nere e di quelle meteoriche. La relativa progettazione viene curata dal Comune e ad essa ci si deve attenere in sede esecutiva.

• Devono essere previsti pozzetti di allaccio al confine del lotto onde permettere l'allaccio diretto.

Art. 3.06

Rete Idrica

- La rete idrica Comunale dovrà consentire l'allaccio diretto alle residenze ed ai servizi dal confine del lotto.

- La sua progettazione viene curata dal Comune e ad essa ci si deve attenere in sede esecutiva.

Art. 3.07

Illuminazione

La rete di illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pub-

blici, veicolari e pedonali. Deve essere progettata organicamente per tutte le zone interessate tenendo presente che l'illuminazione media non può essere inferiore ai 10 lux, con un minimo di 5 lux per i percorsi pedonali.

Art. 3.08

Rete telefonica

La rete telefonica dovrà consentire l'allaccio diretto alle residenze ed ai servizi dal confine del lotto.

Dovrà essere curata una progettazione unitaria.

Art. 3.09

Tempi di attuazione

L'esecuzione delle reti stradali, fognaria, idrica, nonché delle reti elettriche e telefoniche dovrà avvenire in contemporanea.

TABELLA N° II

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE E TIPOLOGICHE DELLE RESIDENZE

AREA	Superficie mq.	Rapporto cop. max. mq./mq.	Superficie cop. max. mq.	densità edil. fond. mc./mq.	Volume edificabile mc.	Abitanti N°.	Altezza Max. mt.	N° Piani	TIPOLOGIA
B1	4.160	0,50	2.080	5,94	24.710	353	13,20	4	LINEA
B2b	1.040	0,50	520	4,37	4.550	65	11,50	3	ISOLATA
B2c	1.040	0,50	520	4,37	4.550	65	11,50	3	ISOLATA
B2d	1.040	0,50	520	4,37	4.550	65	11,50	3	ISOLATA
B3a	1.584	0,47	750	2,65	4.200	60	6,00	2	LINEA
B3b	1.584	0,47	750	2,65	4.200	60	6,00	2	LINEA
B3c	1.504	0,47	750	2,65	4.200	60	6,00	2	LINEA
B3d	1.440	0,48	700	2,67	3.850	55	6,00	2	LINEA
TOTALE	13.472	0,49	6.590	4,07	54.810	783			

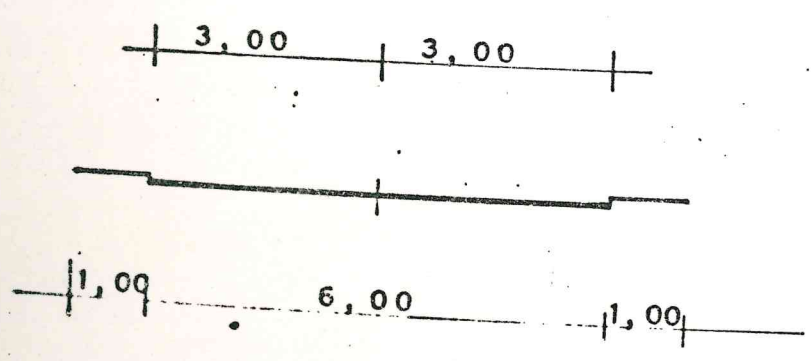
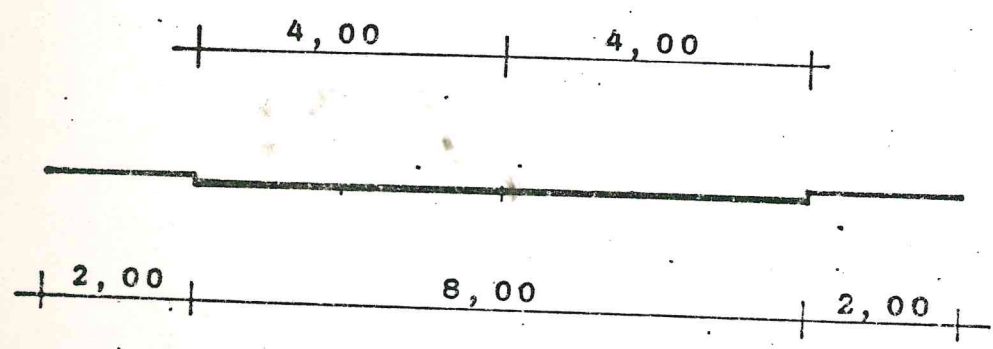
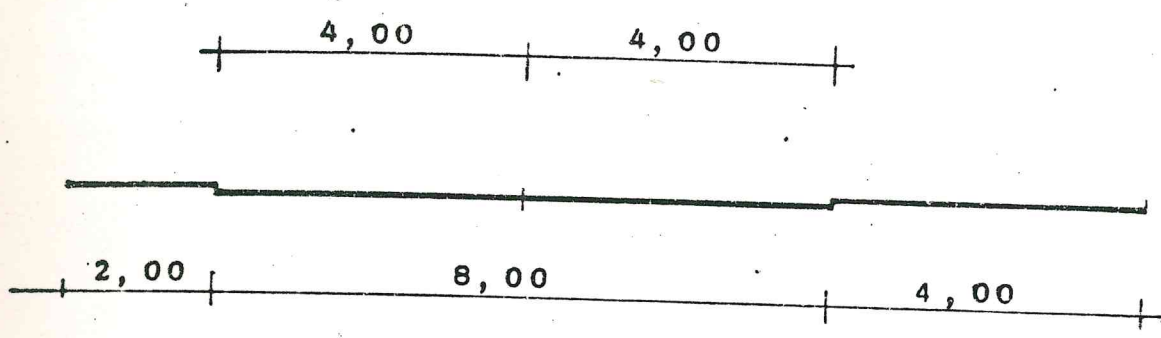
TABELLA N° 2
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE E TIPOLOGICHE DEI SERVIZI

AREA	Superficie mq.	Rapporto cop. max. mq./mq.	Superficie cop. max. mq.	densità edif. fond. max. /mq.	Volume edificabile mc.	N.° Piani	Altezza max. mt.	DESTINAZIONE DI USO.
S1	2.400	0,33	800	1,00	2.400	1	5,00	Asilo Nido 60 bambini 2 sez. divezzi, 4 sez. lattanti
S2	2.260	0,35	800	1,07	2.430	1	5,00	Scuola Materna 3 sezioni, 90 bambini
S3	2.295	0,39	900	1,30	3.000	1	5,00	Scuola Elementare 5 sezioni, 125 bambini
TOTALE	6.955	0,37	2.500	1,13	7.830			
C1	754	0,38	290	0,93	700	1	4,00	Ambulatorio Centro Sanitario
C2	2.250	0,35	800	2,91	6.560	3	11,00	Centro Civico, Cultura- le, Biblioteca.
C3	1.200	0,50	600	3,70	4.400	2	8,00	Attività Produttive
C4	1.000	0,50	500	4,00	4.000	2	8,00	Attività Commerciali
TOTALE	5.204	0,42	2.190	3,00	15.660			

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DESTINAZIONI

AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICI mq.	VOLUMI mc.
R	RESIDENZE	1.347,2	54.810
S	SCUOLE	69,55	7.830
	SERVIZI	52,04	15.660
V_a	VERDE attrezzato	75,90	
	VERDE sportivo	88,57	
P	PARCHEGGI	31,94	
	VIABILITA'	60,78	
TOTALE		5.200,00	78.300

TABELLA N° 4



VIABILITA' INTERNA
SEZIONI STRADALI TIPO