

COMUNE DI ALGHERO

167

Piano di zona

Legge 18/04/1962 n° 167

" Sa Segada "

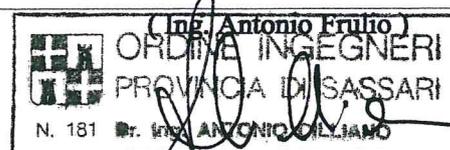
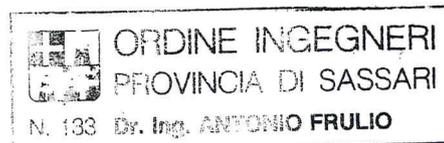
Aleggio alla deliberazione del C.C.P.

39 del 13.12.2002

OGGETTO: NORME DI ATTUAZIONE

Marzo 2002

I PROGETTISTI



(Ing. Antonio Cilliano)

IL DIRIGENTE

(Ing. Francesco Loi)

DISPOSIZIONI - GENERALI

Art. 1.01 Premessa

L'area del presente intervento è ubicata in località "Sa Segada", a fianco della borgata "Loretella".

E' stata individuata nel piano dell'edilizia economica e popolare dal decennio 1980 - 1990 con la delibera C.C. n° 6 del 27/02/1979.

Il relativo strumento urbanistico di attuazione è stato approvato in via definitiva con delibera esecutiva del Consiglio Comunale.

Attualmente decaduto e pertanto viene riproposto variato negli standards che, sono però in ogni caso, rispettosi delle prescrizioni di legge e di piano e fanno riferimento a quelli attualmente definiti per lo studio di disciplina delle aree in sottozona C₁ adottati nella delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 11 marzo 1986, vigente a norma di legge.

Art. 1.02 **Destinazioni**

Il p.d. Z. è suddiviso in :

R - aree per la residenza;

S₁ - aree per l'istruzione ;

S₂ - aree per attrezzature di interesse comune;

S₃ - aree per spazi pubblici attrezzati;

S₄ - aree per parcheggi pubblici;

SP - aree per servizi privati.

Art. 1.03 **Picchettamento dei lotti**

Le superfici di tutti i comparti nella fase di picchettamento dovranno fare riferimento a quanto ricavabile nella allegata pianta per il tracciamento.

Art. 1.04 **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 le norme di attuazione del P.R.G.

Comunale, il regolamento edilizio vigente e le disposizioni di legge.

In particolare si vuole evidenziare come per il presente P.d.Z., con riferimento ai calcoli delle superfici e dei volumi, valgano le norme dettate dal P.R.G. e regolamento edilizio vigenti per le zone B con particolare riferimento alle scale interne degli appartamenti "duplex" che potranno però essere scomputate dei suddetti calcoli di superficie coperta e volume fuori terra.

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.

Il progetto di massima dovrà contenere, nel rispetto delle sagome precisate nel progetto planovolumetrico, 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.

Si vuole evidenziare che per il calcolo delle superfici coperte e dei volumi fuori terra si fa riferimento alle normative specifiche di piano regolatore attualmente vigente per le zone B.

In particolare le scale interne alle residenze "duplex" non verranno conteggiate nella definizione del calcolo

della superficie coperta e del volume edificato.
Come già detto all'art. 1.04.

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 della Amministrazione Comunale. Nel caso in cui gli interventi debbano essere realizzati per lotti successivi, il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere inquadrato nel progetto preliminare 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. 0.50 in scala non inferiore a 1:200;

- b) piano quotato del terreno a sistemazione avvenuta redatto come al punto a;
- c) planovolumetrico esecutivo in scala non inferiore a 1:200;
- 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 di imposta del primo solaio e alla quota alle linee di gronda;
- f) tabella con dati tecnici relativi a volume, superficie coperta, altezza ed indici relativi;
- g) sistemazione dell'area di pertinenza con ubicazione degli alberi ad alto fusto, delle delimitazioni con siepi e muretti, delle attrezzature per il gioco dei bambini e dei percorsi pedonali. E' obbligatorio l'impianto, lungo la strada e nel cortile retrostante ogni abitazione, di almeno un albero ad alto fusto, di essenza pregiata. Per una giusta omogeneità di intervento dovrà essere, all'atto esecutivo, data precisa disposizione di scelta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2.03 **Piani interrati o semi interrati**

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, ampliabile sino ad un massimo del 50%.

Il volume dei piani interrati e semi interrati non deve essere compreso nel volume residenziale edificabile.

L'altezza utile, da pavimento a soffitto, non può essere inferiore a mt. 2.40 e superiore a mt. 3.00.

E' ammesso un solo piano interrato o semi interrato.

Art. 2.04 **Piano terra**

Il piano terra sarà destinato a residenza e potrà essere rialzato rispetto al piano di campagna definitivo sino ad un massimo di mt. 1,00.

L'altezza utile del piano terra sarà non inferiore a mt. 2.70 e non superiore a mt. 3.00.

Sono concesse riduzioni in altezza per vani accessori, come da disposizioni di Legge.

Art. 2.05 **Piani abitabili**

L'altezza utile dei piani abitabili, da pavimento a soffitto sarà di mt. 2.70.

Sono concesse riduzioni in altezza per vani accessori, come da disposizioni di Legge.

Art. 2.06 **Copertura**

Possono essere a tetto ~~e piane~~, praticabili o non praticabili. Se a tetto possono essere utilizzate per locali non residenziali e dovranno essere ovviamente collegate direttamente al sottostante appartamento a mezzo di scala.

Art. 2.07 **Distacchi tra gli edifici**

I distacchi tra gli edifici sono regolati dalle prescrizioni dei planovolumetrici esecutivi in scala 1:500.

In ogni caso la distanza minima tra pareti di edifici antistanti deve essere non inferiore a 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.

E' fatto obbligo della manutenzione a verde dell'area e l'impianto di alberi ad alto fusto nello spazio tra la singola unità immobiliare e la viabilità di accesso ad ogni singola unità immobiliare si da realizzare tutte le strade con caratteristiche di "viale alberato".

Eventuali recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici non potranno essere di altezza superiore ai 0.80 mt. con sovrastanti eventuali elementi "giorno" per una altezza massima complessiva di 2.00.

Art. 2.09 **Parcheggi Privati**

I parcheggi privati possono essere ubicati :

- a) nei piani interrati o semi interrati;
- b) 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 mq/10 mc. di volume residenziale, e comunque di un posto macchina per alloggio.

In deroga a quanto stabilito dalle norme del P.R.G. i garages potranno essere con profondità e superficie libera.

Art. 2.10 **Piano pilotis**

Tutti gli edifici potranno eventualmente essere realizzati con il piano terra a "pilotis". In tale caso valgono per quanto concerne il calcolo dei volumi e delle superfici le stesse regole di cui alle norme del P.R.G. e del regolamento edilizio per le zone B. L'altezza del piano pilotis non potrà essere superiore ai mt. 2.60. In tal caso l'altezza massima f.t. ammessa per gli edifici sarà di mt. 8.50 per le case a schiera e di mt. 11.50 per le case isolate.

AREE - PUBBLICHE

Art. 3.01 Edifici pubblici

- Servizi privati strettamente connessi alle residenze :

Devono essere rispettati gli ingombri massimi e quanto altro disposto nel planovolumetrico 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 di progetto.

- Gli spazi di pertinenza potranno essere recintati con caratteristiche di chiusure analoghe a quelle indicate per le residenze.

Art. 3.02 Spazio pubblico attrezzato

Deve 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).

- Potrà essere recintato con caratteristiche di chiusura analoghe a quelle indicate per le residenze.

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 di progetto. 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 da progetti esecutivi delle opere che non alterino la sostanza delle indicazioni. Le strade veicolari e, quanto 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.

Tutto il p.d.z. sarà dotato di un impianto di depurazione del refluo domestico. Di tale impianto è nel progetto delle opere di urbanizzazione, allegato uno schema funzionale.

Nella progettazione esecutiva questo potrà essere variato in funzione della tecnologia depurativa che si verrà ad adottare.

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 stradale

La rete di illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici, veicolari e pedonali. Deve essere progettata organicamente per tutte le zone di interesse tenendo presente che l'illuminazione media non può essere inferiore a 10 lux, con un minimo di 5 lux per i percorsi stradali.

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 alla edificazione dei singoli comparti.

ZONA DI " SA SEGADA "

BORGATA " LORETELLA "

TABELLA 1

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE E TIPOLOGICHE DELLE RESIDENZE

Area	Superfici mq.	Rapporto cop. max mq./ mq.	Superficie cop. max mq.	Dens. Edil. fond. max mc./ mq.	Volume edificabile mc.	Abitanti n°	Altezza max mt.	n° piani f.t.	Tipologia
R1 _a	1.242	0,48	600	2,49	3.100	43	7.00	2	Linea
R1 _b	1.242	0,48	600	2,49	3.100	43	7.00	2	Linea
R2 _a	914	0,46	420	3,28	3.000	30	9.50	3	Isolata
R2 _b	914	0,46	420	3,28	3.000	30	9.50	3	Isolata
R3	1.242	0,48	600	2,49	3.100	42	7.00	2	Linea
R4	1.267	0,47	600	2,44	3.100	42	7.00	2	Linea
R5 _a	909	0,46	420	3,30	3.000	30	9.50	3	Isolata
R5 _b	899	0,46	420	3,33	3.000	30	9.50	3	Isolata
R6 _a	1.208	0,48	585	2,31	2.800	42	7.00	2	Linea
R6 _b	1.196	0,48	585	2,34	2.800	43	7.00	2	Linea
Totale	11.033	0,47	5.250	2,71	30.000	375			

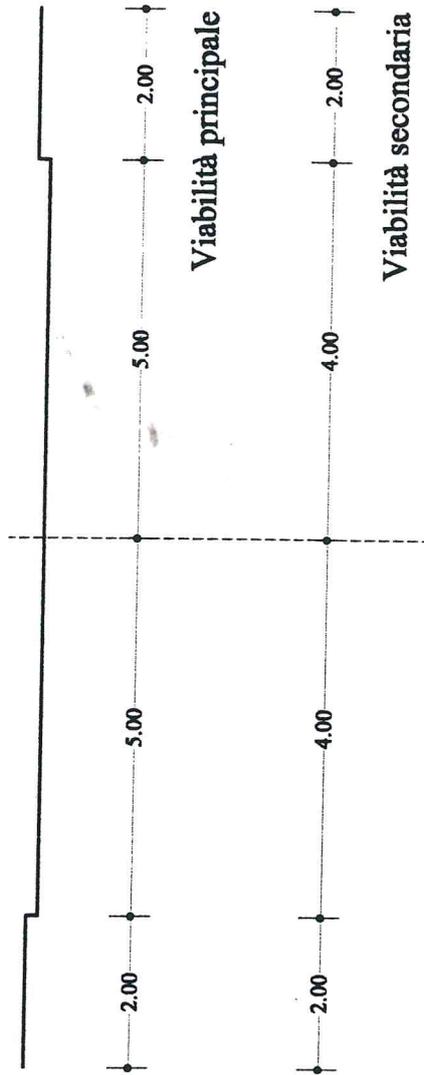
ZONA DI " SA SEGADA "
BORGATA " LORETELLA "

TABELLA 2

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE E TIPOLOGICHE DEI SERVIZI

Area	Superfici mq.	Superficie cop. max: mq.	Dens. fond. max: mc./ mq.	Volume edificabile mc.	Altezza max: mt.	n° piani	Destinazione d'uso
S1 - per istruzione	1.687	1.200	1.53	3.750	7.00	2	Edifici Scolastici
S2 - attrezzature d'interesse comune	750				7.00	2	Uffici pubblici
S3 - aree per spazi pubblici attrezzati	3375						Verde pubblico attrezzato
S4 - aree per parcheggi	2.242						Parcheggi pubblici
Servizi connessi alle residenze	2.012	1.000	1.86	3.750	7.00	2	Attività commerciali e uffici privati
	10.314			7.500			

Sezioni stradali



n° ordine	Intestazione Catastale	Partita	Dati Catastali					Sup. da espropriare		
			fig.	mapp.	ha	a	ca.	ha.	a	ca.
1	E.T.F.A.S. Cagliari	5290	26	53		30	40		9	59
2	S.B.S. Cagliari	5378	26	49	3	15	64	2	40	41
Sommano superfici da espropriare										
SUPERFICIE TOTALE INTERVENTO										
2 50 00										
2 50 00										

Piano parcellare degli espropri