

Comune di Domus de Maria

PROVINCIA DI CAGLIARI



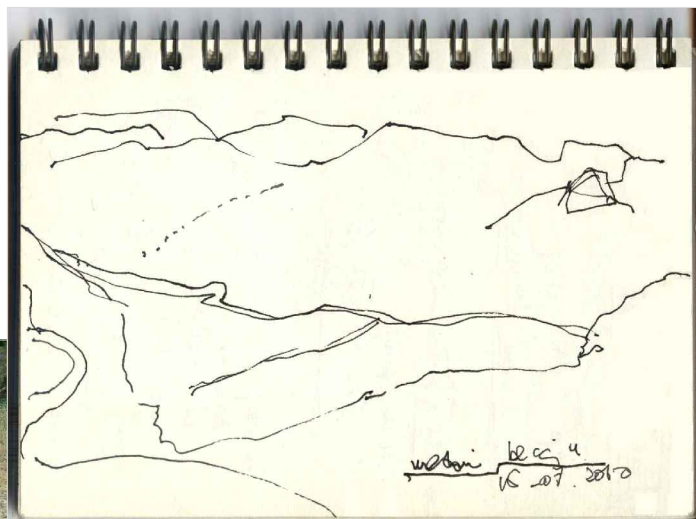
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ZONA F “EDEN ROCK”

RICOGNIZIONE e
ASSESTAMENTO

COMMITTENTI:
Condominio Eden Rock

DATA / VERSIONE

marzo 2018



PROGETTISTI

Arch. Luciana Betocchi
Ing. Pier Luigi Petrucci

Supervisione Tecnica
Ing. Luca Boggio

Elaborato B

Norme Tecniche
di Attuazione

SOMMARIO

Disposizioni generali	2
Art. 1. Ambiti di applicazione	2
Art. 2. Lotti Fondiari.	2
Art. 3. Destinazioni d'uso.	2
TITOLO 1° Edifici Esistenti.....	3
Art. 4. Interventi e riqualificazione dell'edilizia esistente	3
Art. 5. Interventi consentiti	3
TITOLO 2° Nuove Costruzioni.....	4
Art. 6. Nuove Costruzioni	4
Art. 7. Ampliamenti	4
TITOLO 3° PRESCRIZIONI COMUNI PER EDIFICI ESISTENTI E DI NUOVA COSTRUZIONE -	
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	5
Art. 8. Superfici Trasformate (determina C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)	5
Art. 9. Superficie Edificata (determina C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)	5
Art. 10. Superfici coperte (determina C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)	6
Art. 11. Volumi.	6
Art. 12. Altezze.	7
Art. 13. Distacchi e fili fissi.	7
Art. 14. Sedime dei fabbricati - Movimenti di terra	7
Art. 15. Pendenze	8
Art. 16. Norme generali sulle Tipologie Edilizie.	8
Art. 17. Sistemazioni esterne.....	9
Art. 18. Parcheggi e rampe.....	9
Art. 19. Recinzioni.	10
Art. 20. Materiali da usare nelle costruzioni e caratteri stilistici degli edifici	10
Art. 21. Protezione degli edifici	11
Art. 22. Coperture.	11
Art. 23. Loggiati e parcheggi coperti	12
Art. 24. Canalizzazioni e impianti.....	12
Art. 25. Energie alternative	12
Art. 26. Realizzazione OO.UU.:.....	12



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Disposizioni generali

Art. 1. Ambiti di applicazione

Il presente Piano di Assestamento disciplina un ambito in gran parte già edificato, quindi le norme qui indicate si differenziano in:

1. Disposizioni per l'edilizia esistente;
2. Disposizioni per la nuova edificazione;
3. Disposizioni per entrambi gli ambiti.

Sono assoggettate alle seguenti Norme di attuazione i fabbricati esistenti e da edificare, come previsto nel presente Piano di Assestamento, nonché il verde pubblico, la viabilità principale e secondaria, i parcheggi e qualsiasi altra opera da realizzarsi nell'ambito della presente lottizzazione.

Sono fatte salve le costruzioni esistenti e costruite legittimamente (norme di attuazione zone F).

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le disposizioni in materia edilizia, urbanistica e ambientale, Statali e Regionali, vigenti al momento della realizzazione delle opere.

Le disposizioni esplicitamente espresse nel presente documento prevalgono sulle disposizioni o interpretazioni dedotte dai relativi elaborati grafici.

Sono da intendersi tassativamente vincolanti e variabili solo in caso di Pubblica Utilità:

- a) *la destinazione d'uso delle aree;*
- b) *la dotazione di spazi pubblici entro i limiti delle Leggi vigenti.*
- c) *I tracciati delle strutture cinematiche e le aree destinate alla sosta.*

Art. 2. Lotti Fondiari.

Il presente Piano di Assestamento individua i Lotti urbanistici per i quali sono indicati i dati planivolumetrici nelle tabelle e nei grafici allegati.

In particolare gli elaborati di Piano indicano, con riferimento a ciascun lotto:

- a. **LA VOLUMETRIA ACCERTATA E IL MASSIMO VOLUME RESIDUO** (Tav. 03.3);
- b. **LE CATEGORIE DI INTERVENTO** consentite e **LA VOLUMETRIA MASSIMA ASSENTIBILE** (Tav. 04.4);
- c. **I FILI FISSI E LE AREE MASSIME DI OCCUPAZIONE** delle volumetrie in completamento (Tav. 04.2);

Non sono ammessi ulteriori lotti rispetto a quelli attualmente risultanti da frazionamenti già presentati (come prescritto da Studio di disciplina zone F).

Art. 3. Destinazioni d'uso.

Non possono essere modificate le destinazioni d'uso dei fabbricati, nel rispetto delle finalità del Piano stesso se non in applicazione di specifiche norme sovraordinate, fatta salva la riconversione a utilizzo turistico-ricettivo.



TITOLO 1° Edifici Esistenti

Art. 4. Interventi e riqualificazione dell'edilizia esistente

Il Piano di Assestamento prevede, esclusivamente nell'ottica di riqualificazione architettonica del patrimonio abitativo esistente, i seguenti interventi:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. ristrutturazione edilizia,

con riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Non sono consentiti aumenti di volumetria.

È, inoltre, possibile prevedere interventi di riqualificazione e integrazione di servizi, nonché riconversione a utilizzo ricettivo (è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo). Gli interventi di riqualificazione possono avvenire mediante ristrutturazione edilizia senza aumento di volume a condizione che il progetto porti ad un miglioramento della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico-ambientale dei fabbricati.

Per le sole unità edilizie che non abbiano utilizzato interamente il massimo volume ammissibile è consentito il completamento edilizio di cui al successivo Art. 7.

I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di abitabilità e di decoro e a tenere le relative aree di pertinenza in ordine e in buono stato di conservazione.

Art. 5. Interventi consentiti

Gli "Interventi di riqualificazione architettonica", come individuati dalla rispettiva colorazione nella Tavola 04.4 relativamente ai lotti edificati, comprendono le seguenti categorie:

- a) **Manutenzione Ordinaria** - Per "interventi di manutenzione ordinaria" si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) **Manutenzione Straordinaria** - Gli "interventi di manutenzione straordinaria" comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

- c) **Ristrutturazione Edilizia** - Per "interventi di ristrutturazione edilizia", si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono



portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

TITOLO 2° Nuove Costruzioni

Art. 6. Nuove Costruzioni

Gli "interventi di nuova costruzione" comportano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nell'articolo precedente. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 4);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 5) gli interventi che comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 7. Ampliamenti

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% delle superfici esistenti (Superficie utile, Superficie non residenziale, Superficie netta, Superficie accessoria) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori al 20% l'intervento si considera di nuova costruzione. Gli interventi possono comportare o no la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

Essi consistono:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio a un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline etc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

Nei casi in cui non sia stata realizzata la massima volumetria disponibile, è consentita la costruzione dei volumi aggiuntivi contigua o unita al fabbricato esistente mediante travature, scale, tettoie, pergolati ecc. di larghezza non superiore a ml 4,00).



È permessa la realizzazione di fabbricati disgiunti solo nei casi in cui le condizioni geomorfologiche del lotto siano tali da non consentire o sconsigliare la realizzazione di fabbricati in aderenza (valloni, compluvi, tare rocciose, etc).

TITOLO 3° PRESCRIZIONI COMUNI PER EDIFICI ESISTENTI E DI NUOVA COSTRUZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8. Superfici Trasformate (determina C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)

Si definisce "SUPERFICIE TRASFORMATA" la somma delle superfici edificate e coperte come di seguito definite.

Costituiscono superficie trasformata tutte le aree, a qualsiasi scopo destinate, ricavate sia mediante sbancamenti che mediante riporto.

Sono consentite trasformazioni di suolo esclusivamente su lotti aventi superficie non inferiore a 1.000 m².

Nel calcolo della superficie trasformata la misura del 10% della superficie edificata potrà essere integrata del 4% della superficie totale del lotto.

La cumulabilità degli indici di superficie edificata e coperta, può avvenire solo a vantaggio del secondo elevando oltre il 4% e mai, nel complesso, superiore al 14%.

Le superfici residuali dei lotti costituiscono le pertinenze delle "superfici trasformate" e non potranno, in nessun caso, essere utilizzate nel computo con aree estranee al lotto d'appartenenza, ai fini di ulteriori trasformazioni, neppure se le stesse subiscono frazionamenti catastali.

☞ *In deroga a quanto previsto in materia di superfici trasformate o numero di fabbricati, possono essere autorizzate trasformazioni riguardanti la messa in opera di cabine di trasformazione per linee elettriche, impianti di sollevamento per condotte idriche e fognarie, serbatoi di accumulo ed in generale tutte quelle opere che rivestono carattere di pubblica utilità e, in nessun caso, comportino la trasformazione di una superficie superiore a 20,00 m²*

Art. 9. Superficie Edificata (determina C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)

E' consentita la realizzazione di superficie edificata nella misura del 10% della superficie totale del lotto.

Ai fini della presente norma si definisce superficie edificata quella destinata a fabbricati in genere, loggiati, piscine, porticati e simili.

La superficie edificata sarà da misurare a filo esterno delle murature fino ad aggetti di gronda pari a 30 cm. Eventuali eccedenze negli aggetti andranno calcolate secondo la loro proiezione sul terreno e sono da considerare in aggiunta alla "superficie coperta".

Le opere interrato, anche se di limitata superficie (*depuratori, fosse settiche, serbatoi, alloggiamento di apparecchiature tecniche e simili*), devono essere considerate superficie edificata, qualunque sia il livello di campagna, e ricoperte da uno strato di terra di almeno 30 cm di spessore.

La superficie interclusa tra le unità immobiliari accorpate, sulla base della tipologia di lavori che si intende eseguire, sarà computata come superficie edificata o superficie coperta.



Art. 10. Superfici coperte (determina C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)

Sono consentite superfici coperte nei limiti del 4% della superficie totale del lotto con le limitazioni sotto indicate

Ai fini della presente norma si definisce "SUPERFICIE COPERTA" l'insieme delle superfici impermeabili sottostanti a pensiline, parcheggi, passi carrai d'ingresso (*ai lotti, ai fabbricati e ai parcheggi*), camminamenti e marciapiedi (*costruiti in calcestruzzo, con materiali bituminosi o con elementi prefabbricati, messi in opera con malte cementizie*), docce all'aperto, barbecue, muri di recinzione di larghezza superiore a 20 centimetri, nonché le seguenti opere non interrato: fosse settiche, impianti fognari, impianti idrici e serbatoi di varia natura.

Non costituiscono "superficie coperta":

1. *Le opere interrate, di limitata superficie, relative a fosse settiche, serbatoi di varia natura, alloggiamento di apparecchiature tecniche e simili, purché realizzate ad almeno 30 cm sotto il livello di campagna e ricoperte da uno strato di terra di uguale spessore; potrà essere realizzato un pozzetto di ispezione di area non superiore a m^2 1,00 che non sarà computato tra le superfici da trasformare;*
2. *Purché realizzati senza la soppressione di vegetazione boschiva su sottofondo naturale ovvero realizzato con materiali sterili, senza l'uso di malte cementizie o materiali simili, tali da non rendere le superfici impermeabili:*
 - a. *i parcheggi per una superficie massima di m^2 50;*
 - b. *i passi carrai di ingresso ai lotti, ai fabbricati e ai parcheggi;*
 - c. *i camminamenti ed i marciapiedi di larghezza non superiore a m. 1,00;*
 - d. *i lastricati a vario uso di pertinenza del fabbricato, realizzati con elementi prefabbricati, lastre in pietra o materiali simili, messi in opera disgiuntamente tra loro a distanza non inferiore a cm. 3, per una superficie massima non superiori a $20 m^2$;*
 - e. *le opere di contenimento, qualora rientrino tra le prescrizioni imposte dal provvedimento di autorizzazione allo scopo di assicurare la stabilità del suolo e la regimazione delle acque.*

Art. 11. Volumi.

Nella specifica tavola di progetto viene indicata per ogni lotto urbanistico la dotazione volumetrica consentita.

Il computo dei volumi dovrà essere effettuato con le modalità e secondo i criteri di cui al D.P.G.R. della Sardegna n° 2266/U/83, e delle successive modificazioni e integrazioni che dovessero intervenire.

I volumi tecnici e accessori che fuoriescono dal corpo principale della costruzione, come eventuali torrette o coperture di protezione della scala d'uscita su parti di tetto piane, non sono computabili agli effetti del calcolo del volume. Sono volumi tecnici anche gli eventuali piccoli locali da adoperare come cassoni per riserve idriche o altro, posti alla base del fabbricato o isolati all'interno del lotto.



Art. 12. Altezze.

L'altezza massima dei corpi di fabbrica, misurata tra il piano di sistemazione definitiva del cortile intorno al fabbricato e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà, in nessun caso, essere superiore a 4,50 ml (*Piano zone F*).

Sono esclusi dalla misurazione dell'altezza massima i volumi tecnici di ascensori, vani scala e simili.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante intercapedine aerata; Il livello di calpestio del piano terra potrà essere sopraelevato fino ad un massimo di cm 20 rispetto alla sistemazione definitiva del cortile.

Le altezze dei manufatti residenziali dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni minime:

- a) Piano terra: $h = ml\ 3,00$ misurata dal piano di calpestio esterno (terreno sistemato);
- b) Primo piano: $h = 2,70$ all'intradosso del solaio di copertura (per abitazioni di pendio), con interpiano non inferiore a m. 2,95;
- c) Primo Piano mansardato: altezza minima non inferiore a ml 2,10 all'intradosso della copertura a tetto e media di 2,70;
- d) Soppalchi e doppie altezze sono ammessi nei casi in cui:
 - la parte a tutta altezza del locale abbia una cubatura di almeno 40 mc e una altezza minima di m 4.80 (m 2,40 per il vano inferiore e m 2,10 per il soppalco);
 - il soppalco non copra più di 1/3 del locale.

E' ammessa altresì un'altezza non inferiore a ml 2,40 per i servizi igienici, disimpegni, vani scala, ripostigli e piani interrati non abitabili.

Il solaio intermedio tra copertura a tetto e piano immediatamente sottostante è facoltativo.

Art. 13. Distacchi e fili fissi.

La distanza delle costruzioni dai confini del lotto e dalla viabilità dovrà essere ordinariamente non inferiore a ml. 5, così come indicato nella Tavola n. 04.2 "Lotti, accessi e perimetri inscrittori".

I distacchi tra pareti finestrate dovranno essere almeno pari a m 10.00 misurati sulla normale alle pareti.

Le distanze fra pareti fronteggianti non finestrate potranno essere ridotte fino a ml 4 solo nel caso delle tipologie plurifamiliari indicate nella tavola 04.5 del progetto e nel caso di ampliamento attraverso la costruzione di volumi aggiuntivi unita al fabbricato esistente mediante travature, scale, tettoie, pergolati etc..

Art. 14. Sedime dei fabbricati - Movimenti di terra

Le opere di trasformazioni mediante costruzioni, strutture e infrastrutture da realizzare ex novo dovranno essere ubicate possibilmente nelle radure o laddove si verifichi l'abbattimento di un minor numero di alberi, tenendo conto delle prescrizioni relative alle distanze dalle altre proprietà, da altri immobili e da strade pubbliche o condominiali.



Non è consentita la modifica delle quote del terreno mediante sbancamenti o rilevati, se non espressamente autorizzati dall'Autorità competente, ferma restando la valutazione da parte dell'ispettorato Forestale sotto il profilo idrogeologico (*determina C.F.V.A di Cagliari n. 180/2006*).

Art. 15. Pendenze

Per gli interventi di trasformazione in lotti che presentano morfologie alquanto acclivi dovranno rispettarsi le seguenti disposizioni:

1. con pendenze naturali superiori al 30° corre l'obbligo, da parte del richiedente:
 - ✓ di indicare un angolo di inclinazione massima compatibile con la realizzazione di manufatti, ragionevolmente fissato in 45° (*ovvero pari al 100% di pendenza*);
 - ✓ di allegare alla richiesta di autorizzazione una relazione idrogeologica, a firma di un tecnico abilitato, nella quale dovranno essere evidenziati gli effetti che l'intervento è suscettibile di produrre sia nell'area interessata sia in quelle immediatamente contermini e, in caso di effetti negativi sotto il profilo idrogeologico, le misure precauzionali che si intendono adottare per minimizzare gli stessi effetti (*determina C.F.V.A di Cagliari n. 180/2006*);
2. Nelle aree aventi pendenza naturale pari al 35% sarà consentita la concentrazione di volumi nel solo caso in cui in fase attuativa si riesca a trovare soluzioni tecniche particolarmente rispettose dell'ambiente circostante (*piano zone F*);
3. Nelle aree aventi pendenza naturale pari o superiore o uguale al 40%, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico (*Art. 26 e 27 NTA del PPR*)

Nell'apposito elaborato di Piano (Tav. 04.2) sono individuati i perimetri inscrivibili dei fabbricati in funzione anche della pendenza massima del 40%. La progettazione esecutiva dovrà garantire il rispetto dei requisiti di cui ai precedenti punti 1. e 2.

Art. 16. Norme generali sulle Tipologie Edilizie.

Per le nuove edificazioni che per i completamenti sono consentite le seguenti tipologie:

- a. UNIFAMILIARI ISOLATE nel lotto;
- b. PLURIFAMILIARI ACCORPATE con annesse pertinenze comuni;

La Tavola 04.5 "Tipologie Edilizie" definisce l'articolazione dei volumi all'interno di ogni lotto edilizio. La schematizzazione riportata costituisce elemento di riferimento da adottare in fase di progettazione edilizia per quanto riguarda l'assetto planovolumetrico generale e di connotazione architettonica complessiva.

È puramente indicativa la distribuzione interna degli spazi; è vincolante, invece, l'organizzazione dei volumi.

Sono assentibili progetti contenenti lievi modifiche alle tipologie edilizie (non costituenti variante) che dovranno in ogni caso essere valutate singolarmente dagli organi comunali competenti.

Gli elementi architettonici e i particolari costruttivi devono essere considerati come elementi base della progettazione al fine di uniformare i caratteri architettonici dell'insediamento.



Art. 17. Sistemazioni esterne.

Le aree libere di ogni singolo lotto residenziale non utilizzate per camminamenti, verande e/o parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a verde spontaneo con la localizzata introduzione di essenze ornamentali; la sistemazione prevista dovrà essere specificatamente ed esaurientemente rappresentata negli elaborati di progetto.

Allo scopo di rispettare l'aspetto estetico, panoramico ed ecologico della zona, con particolare riferimento alla topografia del suolo, alle rocce, alla vegetazione e ai suoi colori naturali, ecc., si raccomanda di rispettare al massimo lo stato naturale del terreno evitando il più possibile scavi e riporti. Sono consentite sistemazioni a terrazzamenti, ovvero riempimenti di modesta entità, laddove gli stessi vengano ritenuti indispensabili per il corretto drenaggio delle acque.

Le aree attigue a ogni fabbricato saranno sistemate a prato ed essenze vegetali arboree autoctone o da frutto, e prevalentemente della macchia mediterranea per quelle arbustive, e con piante da fiore.

Si raccomanda di piantumare essenze a bassa intensità di irrigazione.

Nelle aree interessate da rimboschimenti soggetti al Piano di Coltura e Conservazione, fermo restando il divieto di esercitare la coltura agraria, l'inserimento di nuovi elementi floristici e la realizzazione di prati erbosi e/o giardini, è ammessa purché non assuma carattere sostitutivo ovvero comprometta la stabilità del soprassuolo forestale (determina C.F.V.A di Cagliari n. 180/2006)

All'interno dei giardini è consentito pavimentare spazi ridotti e solo per percorsi di attraversamento e piccole aree di sosta; la pavimentazione sarà a grosse lastre di pietrame o di cemento vibrocompresso, anche colorato e con finitura a ghiaino lavato, o con masselli di cemento di forma quadrangolare e finitura a spacco o a bocciarda, in opera con giunti larghi seminati a erba su sottofondo naturale ovvero realizzato con materiali sterili, tali da non rendere le superfici impermeabili, senza l'uso di malte cementizie o materiali simili. Sono consentite anche pavimentazioni in mattoni posti di coltello o di piatto, legati con malta cementizia per sentieri di larghezza non superiore a m. 1,00, o a grigliato carrabile inerbito o saturato a ciottoli (tipo "Pratopratico").

Art. 18. Parcheggi e rampe

In ogni lotto dovrà essere garantita, al coperto e/o allo scoperto, una superficie da destinarsi a parcheggi privati in ragione di legge.

Le rampe di accesso agli eventuali parcheggi realizzati nei piani interrati e seminterrati non potranno avere larghezza superiore a mt 3,5 e pendenza superiore al 20% se rettilinee o al 15% negli altri casi.

Per i parcheggi in aree pubbliche e private è prescritto, salvo motivate eccezioni, l'uso di pavimentazioni permeabili del tipo a grigliato carrabile inerbito o saturato a ciottoli (tipo "Pratopratico" e similari).

Nell'area a parcheggio pubblico è consentita solamente la presenza di elementi di arredo; in essa deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro piante ogni 200 mq ed una ogni 10 ml lungo il perimetro.



Art. 19. Recinzioni.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo di ambiente urbano e tali da garantire la tutela del paesaggio.

Le recinzioni in fregio alla viabilità pubblica dovranno avere un'altezza non superiore a m 2,20 con ampie superfici a giorno con inferriate a disegni semplici. Le parti in muratura saranno intonacate e tinteggiate in colorazioni armoniche con quelle impiegate sulle facciate e nei colori consentiti per esse, o rivestite in lastre di pietra.

Sono escluse le recinzioni a elementi di calcestruzzo riproducenti forme vegetali stilizzate o a disegni geometrici.

Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali; in prossimità degli ingressi per automobili dovranno essere arretrate in modo da consentire la sosta del veicolo senza creare intralcio al traffico e alla visibilità.

Le pensiline a protezione degli eventuali accessi pedonali non potranno avere sporgenze sulla viabilità e spazi pubblici superiori a cm 30.

Art. 20. Materiali da usare nelle costruzioni e caratteri stilistici degli edifici .

Intonaci e Rivestimenti: Sono ammessi intonaci esterni tinteggiati o colorati in pasta, additivati con resine idrofughe.

È consentito per singoli elementi di contrasto l'impiego a facciavista di: mattoni di laterizio, materiale lapideo naturale, cemento grigio e bianco ovvero blocchi di calcestruzzo facciavista (tipo Leca).

Sono ammessi rivestimenti lapidei esclusivamente con elementi di forma quadrangolare disposti in ricorsi orizzontali, con esclusione dell'opus incertum. Non è consentito l'utilizzo di materiali laterizi greificati, vetrosi o ceramicati .

Negli edifici plurifamiliari lo stile e il colore delle facciate, le cornici e gli apparati decorativi devono essere parti di un disegno architettonico unitario e non evidenziare le singole proprietà.

Colori: i colori saranno da scegliersi fra quelli esistenti nell'edilizia tradizionale, e in particolare: bianco, grigio perla, varie gamme di giallo e colori pastello della gamma delle terre; non sono ammessi colori vivaci e forti.

Caratteri architettonici: Nella composizione delle facciate sono consentiti richiami allo stile mediterraneo e classico-tradizionale sardo, nonché impostazioni razionaliste.

I caratteri architettonici e i colori di finitura dovranno essere unitari per gli edifici plurifamiliari e a schiera.

Elementi decorativi: Nella composizione architettonica sono preferibilmente e limitatamente da utilizzarsi elementi decorativi tipici della tradizione sarda mediati con la cultura razionalista.

Vani architettonici: I vani architettonici delle facciate, ad architrave rettilineo o ad arco, dovranno risultare allineati secondo criteri di assialità in verticale e di allineamento in orizzontale.

Le finestre con parapetto pieno dovranno avere davanzale di altezza non inferiore a m 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a m 1,10.



Le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo o altro idoneo materiale, di altezza non inferiore a m 1,00.

I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali in conformità alle vigenti norme.

Architravi e archi: Sono consentiti in generale gli archi a tutto sesto o ribassati, in maniera puntuale per i vani di ingresso in presenza di finestre architravate, o per la totalità delle bucatore. Non è consentito l'uso di archi acuti.

Le arcate a tutto sesto o a sesto ribassato sono consentite anche per la realizzazione di porticati, in sequenza o come elementi singoli di luce ampia.

Sono consentite le logge con pilastri o colonne su parapetto pieno in muratura.

Gli infissi: Gli infissi esterni saranno in legno naturale o verniciato, o in materiali plastici o metallici preverniciati nei colori RAL (un unico colore per tutti gli infissi) (verde scuro, bianco, rosso scuro, nero, azzurro scuro). Saranno dotati di persiane o portelloni con uguale colorazione; porte e portoni saranno in legno a pannello pieno. Eventuali persiane avvolgibili saranno di color legno o coordinato con gli infissi.

Ringhiere e recinzioni: per le ringhiere e recinzioni potrà essere impiegato ferro battuto di colore nero o acciai in colore naturale o preverniciati in colori RAL.

Art. 21. Protezione degli edifici

I locali abitabili posti al piano terreno saranno protetti dall'umidità sia con strati isolanti sia con la sovrelevazione del pavimento dal piano di campagna ottenuto, in assenza di vano seminterrato, a mezzo di solaio su intercapedine aerata.

Eventuali parti seminterrate o interrate saranno protette e isolate mediante vespai drenanti con eventuale convogliamento delle acque piovane in pozzi, e i muri protetti con materiali impermeabilizzanti.

Art. 22. Coperture.

Il fabbricato potrà avere coperture impostate a non più di due livelli ad eccezione delle coperture dei corpi aggiunti.

Le coperture degli edifici residenziali potranno essere piane o a tetto inclinato o in combinazione di tetto inclinato e terrazzi.

Coperture a falde: La pendenza dei tetti sarà compresa tra il 25 e il 30%; le falde saranno impostate direttamente sull'estradosso del solaio di copertura. Non sono ammessi sfalsamenti tra le falde.

Esse saranno ricoperte da manto di tegole a doppio strato di coppi curvi in laterizio (tegole sarde) e muniti di idonee canalizzazioni di gronda in rame o acciaio preverniciato.

Coperture piane: le coperture piane saranno accuratamente coibentate e impermeabilizzate; nelle parti praticabili saranno pavimentate con materiali non riflettenti posati con leganti o con pavimentazioni galleggianti.



Art. 23. Loggiati e parcheggi coperti

I porticati e loggiati sono consentiti e, se estradossati, potranno avere copertura a falda unica, altezza minima di 2.50 mt per i porticati, e m 2,00, per i loggiati, calcolata all'intradosso esterno della falda, e inclinazione pari a quella del tetto. Di prospetto si presenteranno come una successione di piedritti e architravi lignei, in muratura, in c.a o in ferro ovvero, per i soli porticati di archi a sesto ribassato, o a tutto sesto su ampia luce nel caso di porticato ad una sola arcata.

I parcheggi coperti, nel rispetto del distacco dai confini, si informeranno allo stesso schema architettonico previsto per i loggiati ma con preferenza per una successione di piedritti e architravi. Gli stessi avranno dimensioni massime di ml 3.50 x 6.00.

Art. 24. Canalizzazioni e impianti.

Le canalizzazioni dovranno essere tutte interrato, di qualunque tipo esse siano e a qualunque scopo esse siano realizzate.

Nei piani di copertura e sui prospetti non è consentita l'installazione a vista di cassoni per riserve idriche, boiler, macchine esterne per il condizionamento dell'aria, apparecchiature per la ricezione televisiva o altri macchinari e impianti fissi.

Qualora non fosse possibile sistemare altrove questi elementi, essi dovranno essere raggruppati e occultati, all'interno di un unico volume tecnico, secondo criteri di armonica composizione.

Art. 25. Energie alternative

È consentita l'applicazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sui tetti a falde inclinate purché non siano di nocumento alle abitazioni vicine e non abbiano impatto visivo incompatibile con la tutela del paesaggio; queste condizioni dovranno essere ampiamente verificate e documentate nei progetti delle singole abitazioni.

In tutti gli edifici con copertura piana, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti (D. lgs. 42/2004), i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via e dagli spazi adiacenti, ed eventualmente schermati da appositi manufatti.

Art. 26. Realizzazione OO.UU.:

Le Opere di Urbanizzazione Primaria saranno progettate ed eseguite secondo le modalità costruttive individuate nello schema di convenzione tipo approvato dall'Amministrazione Comunale (e accluso al presente progetto) e nel successivo progetto esecutivo approvato dalla medesima Amministrazione.

