



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.E.E.P. "SA PIRA"

**PROGETTO DI VARIANTE E ASSESTAMENTO DEL PIANO DI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE "SA PIRA", AI SENSI DELLE
LEGGI 167/62 E 865/71 E LORO SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E
INTEGRAZIONI.**

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.E.E.P. "SA PIRA"

INDICE

Art. 1	Validità delle norme	pag. 3
Art. 2	Entrata in vigore delle Norme Tecniche di Attuazione	pag. 3
Art. 3	Sopravvenienze legislative	pag. 3
Art. 4	Controversie interpretative	pag. 4
Art. 5	Strumenti di attuazione	pag. 4
Art. 6	Nuovi frazionamenti	pag. 5
Art. 7	Oneri a carico degli assegnatari	pag. 5
Art. 8	Interventi ammissibili. Destinazioni d'uso	pag. 6
Art. 9	Interventi nelle aree con destinazione S ₁ , S ₂ e S ₃	pag. 6
Art. 10	Norme per gli edifici esistenti	pag. 6
Art. 11	Norme per le nuove costruzioni o per l'ampliamento di quelle esistenti	pag. 7
Art. 12	Qualità architettonica degli edifici	pag. 9
Art. 13	Sistemazioni esterne e recinzioni	pag. 9
Art. 14	Parcheggi privati e rampe	pag. 10
Art. 15	Allineamenti e fili fissi	pag. 10
Art. 16	Superficie coperta	pag. 11
Art. 17	Tabelle dei lotti e sub-lotti e norme specifiche - Allegati	pag. 11



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. "SA PIRA"

Art. 1

Validità delle norme

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito denominate brevemente N.T.A.) unitamente alle norme del Regolamento Edilizio (R.E.), alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), nonché alle Norme generali o settoriali di carattere sovraordinato, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio oggetto del Piano di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) o Piano di Zona (P.d.Z.) denominato "SA PIRA", sia fuori terra che nel sottosuolo.

2. Il P.E.E.P. si attua in base, oltre che alle presenti norme, ai programmi e progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

3. Le destinazioni d'uso delle zone soggette al Piano di Zona, la viabilità e le presenti norme costituiscono strumento di attuazione del P.U.C..

4. Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 2

Entrata in vigore delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Le presenti N.T.A., per quanto oggetto di variante rispetto alle norme pre-vigenti, entrano in vigore dopo la pubblicazione dell'avviso di adozione definitiva sul B.U.R.A.S. ed hanno efficacia per tutte quelle costruzioni e manufatti, azioni e trasformazioni urbanistiche ed edilizie il cui titolo edilizio sia successivo all'entrata in vigore delle norme stesse. Esse sostituiscono integralmente le norme tecniche di attuazione pre-vigenti.

2. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate secondo norme precedentemente in vigore ma non ancora iniziate, sono soggette alla disciplina delle nuove N.T.A. e, se in contrasto, debbono adeguarsi con la richiesta di un nuovo titolo edilizio.

3. Quando si tratti invece di opere in corso di esecuzione, assentite secondo la normativa pre-vigente, esse restano soggette alle norme e disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia o formazione di altro titolo amministrativo previsto per legge (come, ad es.: Comunicazione opere interne, Denuncia d'Inizio Attività, etc.).

4. Nelle more dell'adozione definitiva delle N.T.A., in applicazione delle "misure di salvaguardia", il Comune non può rilasciare nuove Concessioni o Autorizzazioni Edilizie o permettere la formazione di altri titoli amministrativi che non siano contemporaneamente conformi alle presenti N.T.A. e alle precedenti.

5. Le norme di salvaguardia di cui al precedente comma 4° saranno applicate in conformità al disposto dall'articolo unico della Legge 3/11/1952, n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3

Sopravvenienze legislative

1. Qualora sopravvenute norme di legge, statali o regionali, possano incidere o contrastare con le disposizioni di cui alle presenti N.T.A., alterare o condizionare le previsioni e gli indirizzi esecutivi del Piano Attuativo vigente, nelle more del loro recepimento, i singoli Titoli edilizi dovranno essere rilasciati e i



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. “SA PIRA”

programmi e progetti di *opere pubbliche* approvati nel rispetto della normativa sopravvenuta, qualora più restrittiva seppur non immediatamente applicabile sugli strumenti urbanistici vigenti.

2. In particolare, la normativa sopravvenuta, leggi o decreti, dovrà essere applicata nel modo più restrittivo previsto dalla nuova disciplina, qualora la stessa sia più restrittiva di quella attualmente vigente e recepita negli strumenti urbanistici comunali, fino alla specifica regolamentazione in campo comunale.

3. Sono immediatamente applicabili, seppur meno restrittive, le norme di cui alla L.R. 23.10.2009, n. 4, “*Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio*” così come integrata e modificata dalla L.R. 21.11.2011 n. 21 e le Norme di cui all’art. 58 c. 1 L. 133/2008 *Alienazione e/o valorizzazione patrimonio immobiliare Comunale* e loro rispettive successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 4

Controversie interpretative

1. Qualora si presentino casi di dubbia interpretazione delle presenti N.T.A., in particolare a seguito di sopravvenienze legislative, prima dell’adozione del provvedimento finale, dovrà essere formulata la proposta integrativa chiarificatrice della norma o delle norme interessate.

2. Le proposte chiarificatrici delle norme dovranno essere tempestivamente portate all’attenzione del Consiglio Comunale per l’adozione degli atti di propria competenza.

3. Nel caso vi siano controversie in ordine alla parte grafica e alle scelte progettuali, soluzioni diverse da quelle contemplate potranno essere assentite solo in casi eccezionali; dovranno essere opportunamente motivate e documentate e riguardare esclusivamente i seguenti casi:

- a) *problemi* legati all’abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) *errori materiali* della cartografia di Piano che incidano sulle superfici, sulla conformazione dei lotti e sulle soluzioni progettuali in genere, prospettate per effetto di una diversa rappresentazione delle proprietà dovuta a frazionamenti non ancora inseriti in Catasto o ad altre disfunzioni negli atti stessi di frazionamento e accatastamento;
- c) *adeguamento* per conformità, dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione rilevate, a sopravvenuta normativa sovraordinata.

4. In ogni caso *la soluzione proposta*, da approvare secondo l’iter di legge se costituisce variante, dovrà comunque inserirsi armonicamente nel tessuto edificatorio previsto dal Piano. Le soluzioni proposte e la correzione degli errori materiali riscontrati dovranno essere recepiti negli elaborati di Piano.

Art. 5

Strumenti di attuazione

1. L’attuazione del Piano avviene per mezzo di concessione edilizia diretta convenzionata ai sensi e per gli effetti dell’art. 35 della Legge 865/71 con successive modifiche ed integrazioni.

2. L’assegnazione dei lotti e dei relativi volumi, sia per le residenze che per i servizi strettamente connessi con la residenza, è definita tramite bando pubblico in conformità agli specifici regolamenti o criteri approvati con



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. “SA PIRA”

apposito atto da parte del Consiglio Comunale. L'assegnazione viene poi regolata con la stipulazione della convenzione ex art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

3. In particolare, il Piano si attua mediante programmi predisposti dall'Amministrazione comunale ex Legge 18/04/1962, n. 167 e 21/10/1971, n. 865 (con successivi aggiornamenti e integrazioni). Le modalità generali di attuazione possono essere così riepilogate:

- a) *intervento degli assegnatari (cooperative, consorzi, privati autocostruttori)* di nuova edificazione, di ristrutturazione o di sostituzione del tessuto edilizio in adeguamento ai caratteri individuati col Piano. Essi andranno proposti dai soggetti assegnatari dei lotti tramite soluzioni edilizie riguardanti *una o più unità immobiliari*, eventualmente previa predisposizione di un *piano di intervento*, da sottoporre all'approvazione comunale per l'adozione dei relativi titoli autorizzatori nei termini di cui alla normativa vigente;
- b) *intervento diretto dell'Amministrazione comunale* o di altri Enti (come ad es. l'A.R.E.A., Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa – ex I.A.C.P.) che ne hanno il titolo in conformità alle leggi vigenti in materia urbanistica e lavori pubblici finalizzato al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, etc.;
- c) *intervento misto pubblico-privato* mediante il quale più soggetti potranno partecipare alla riqualificazione urbanistica del territorio utilizzando congiuntamente gli strumenti della programmazione negoziata, ivi compreso l'Accordo di Programma. Gli interventi devono essere estesi ad ambiti territoriali per i quali l'interesse si dimostri funzionale alla nuova edificazione, al recupero e alla valorizzazione sia di edifici residenziali, e non, sia di opere di urbanizzazione, di proprietà pubblica e/o privata, ed essere attuati con risorse finanziarie di entrambi i soggetti, anche coadiuvati nel programma di spesa dalle facilitazioni finanziarie eventualmente previste dalla legislazione vigente.

Art. 6

Nuovi frazionamenti

1. I nuovi frazionamenti depositati dagli assegnatari non possono in alcun modo costituire la formazione di lotti urbanistici differenti da quelli previsti dal Piano. Sarà possibile depositare nuovi frazionamenti al fine di modificare o costituire nuovi lotti solo per le aree oggetto di convenzione con il Comune a seguito di varianti urbanistiche alla conformazione dei lotti, ai sensi e per gli effetti delle presenti N.T.A..

Art. 7

Oneri a carico degli assegnatari

1. Sono a carico degli assegnatari dei lotti nel P.E.E.P. tutte le spese inerenti la predisposizione del Piano e la realizzazione dello stesso; in particolare devono farsi carico delle spese di esproprio delle aree, delle opere di urbanizzazione primarie e quota parte delle secondarie, secondo le tabelle predisposte dal Comune, oltre alle spese tecniche.

2. Il calcolo degli oneri, costituenti il corrispettivo di assegnazione dei lotti, deve essere effettuato, principalmente, in funzione della volumetria massima edificabile e della superficie del lotto prevista in base ai



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. "SA PIRA"

parametri del Piano, nonché in funzione degli altri parametri approvati con apposita deliberazione consiliare per la definizione del piano finanziario.

Art. 8

Interventi ammissibili. Destinazioni d'uso

1. I lotti con destinazione d'uso residenziale sono edificabili per la costruzione di abitazioni e, ove previsto, per servizi strettamente connessi con la residenza quali, ad esempio, studi professionali, negozi, bar e laboratori di piccolo artigianato locale e di piccola manifattura ammissibili in zona residenziale con vendita diretta, nel rispetto delle norme specifiche di settore, parcheggi privati etc. in conformità al Decreto Assessoriale Regionale agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 2266/u/83.

2. Ai sensi della Legge Regionale 21.11.2011 n. 21, art. 21 che integra il comma 32 dell'art. 18 della L.R. 30.06.2011, n. 12, è data la possibilità di utilizzare i servizi strettamente connessi con la residenza come residenziale abitativo. Tale possibilità riguarda sia i volumi già edificati che i volumi ancora da edificare.

Art. 9

Interventi nelle aree con destinazione S₁, S₂ e S₃

1. La superficie non edificata o non impiegata da impianti relativi ai servizi pubblici dovrà essere sistemata a "spazio verde comune" (di uso pubblico).

2. Per i distacchi dai confini valgono le seguenti prescrizioni:

- a) 10 metri dai confini stradali;
- b) 5 metri dai confini di lotto.

3. La dotazione dei parcheggi, da calcolarsi nel rispetto della normativa specifica per il tipo di servizio previsto, deve essere tale che la quota riservata per il pubblico e gli utenti delle attrezzature non sia inferiore al 20% della superficie totale.

4. I lotti con destinazione pubblica, qualora non sia necessaria l'adozione di particolari provvedimenti per la tutela e la sicurezza di cose o persone, dovranno essere prioritariamente realizzati senza recinzione sui confini pubblici: viabilità o altro lotto con destinazione pubblica.

5. Le recinzioni sui fronti stradali, qualora previste, saranno del tipo "a vista" o, al più, parte in muratura cieca fino ad un'altezza di cm 100 e il resto a vista con elementi in ferro lavorato. Non sono assentite recinzioni in Orsogrill, rete metallica e simili.

6. Le recinzioni con i lotti potranno essere realizzate con muratura continua di m 2,00 di altezza.

7. Qualora le recinzioni sopradette o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di biforcazioni, di diramazioni, i distacchi minimi su strada potranno essere aumentati.

Art. 10

Norme per gli edifici esistenti

1. I proprietari di edifici parzialmente abusivi, che abbiano presentato istanza di condono e siano in ordine con il pagamento dell'oblazione previsto dalla legge 28/02/1985, n. 47, dalla legge regionale 11/10/1985, n. 23, dalla legge 23/12/1994, n. 724, dalla Legge 24/11/2003, n. 326 e loro successive modifiche e integrazioni normative, possono avere la concessione in sanatoria, a prescindere dai parametri urbanistici utilizzati, ivi



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. "SA PIRA"

compreso l'indice fondiario, sempre che contribuiscano alle spese del P.E.E.P. sulla base del volume edificato, comprese le spese per l'acquisizione delle aree pubbliche e la quota parte delle urbanizzazioni secondarie.

2. Gli edifici esistenti possono incrementare la volumetria, previa acquisizione a seguito di bando pubblico dal Comune, fino a concorrenza di quella massima prevista dall'applicazione dell'indice fondiario stabilito per tale fattispecie, come specificato nel successivo articolo e nella tabella allegata alla Relazione Illustrativa.

Art. 11

Norme per le nuove costruzioni o per l'ampliamento di quelle esistenti

1. La densità fondiaria per le nuove costruzioni, da edificare su lotti liberi o resi tali dalla demolizione delle preesistenze, o ampliamenti, non è definita in modo univoco, essendo dettata dal rapporto tra il volume assegnato ad ogni singolo lotto e la superficie del lotto stesso.

2. Nella tabella allegata alla Relazione Illustrativa sono indicate le volumetrie già assentibili e assegnate per ogni singolo lotto, con gli indici fondiari conseguenti, nonché le volumetrie acquisibili tramite bando pubblico entro il limite più restrittivo di 2,20 mc/mq o di 450 mc complessivi.

3. La volumetria aggiuntiva di cui al comma precedente sarà assentita solo ai soggetti che abbiano aderito o, contestualmente, aderiscano al cambio di regime giuridico e alla cancellazione del regime vincolistico in ordine al prezzo di vendita o locazione delle unità immobiliari realizzate, ai sensi della legislazione vigente in materia.

4. Qualora la volumetria residenziale disponibile secondo i parametri di piano ancora in capo al Comune di Sinnai, e cedibile ai lotti pre-esistenti secondo la procedura di cui al comma precedente, non sia interamente aggiudicata, la stessa potrà essere utilizzata dalla stessa Amministrazione comunale per fini pubblici nelle aree destinate a standard.

5. Nello stesso lotto possano essere assentibili sia le volumetrie residenziali che per servizi strettamente connessi con la residenza senza la necessità che queste debbano essere ben individuate e distinte tra loro andando a costituire unità immobiliari autonome.

6. Le tipologie previste sono a schiera o isolate, monofamiliari o plurifamiliari, come schematizzate negli elaborati grafici del Piano vigente.

7. Le modifiche interne alle tipologie, compresa la possibilità di realizzare zone soppalcate, non costituiscono variante urbanistica.

8. È assentibile la modifica delle tipologie edilizie, rispetto a quelle approvate, solo previa redazione di un progetto unitario e purché la nuova soluzione venga estesa all'intero isolato o tassello fondiario indicato nella zonizzazione, costituito da tutti i lotti prospicienti la stessa viabilità limitati da aree non residenziali o in adeguamento alle tipologie dei lotti contigui già esistenti (comunque purché estese ad almeno quattro o più lotti contigui) e si inserisca armonicamente nel contesto urbanistico complessivo. In tal caso, la variante alla tipologia dovrà essere proposta da tutti gli aventi titolo delle aree incluse nell'isolato o tassello interessato e dovrà seguire il normale iter di approvazione delle varianti urbanistiche.

9. L'edificazione, nuova o in ampliamento, dovrà avvenire comunque secondo le indicazioni degli elaborati grafici di progetto e, in particolare, degli elaborati di planivolumetrico e delle tipologie vigenti.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. "SA PIRA"

10. Le nuove costruzioni, qualora il fabbricato non sia costruito o previsto espressamente sul confine, dovranno sorgere in arretramento o su allineamenti preesistenti; in caso di arretramento dalla strada la distanza minima è di 2,50 metri dal confine, fatte salve diverse indicazioni vincolanti di Piano indicate nella tabella riepilogativa lotti e negli specifici elaborati grafici. Nel caso di ampliamento di costruzioni già esistenti, si dovrà rispettare l'allineamento con i fabbricati esistenti o quello che il Comune intende imporre come indicato nel planivolumetrico.

11. Nel caso di sopraelevazione, questa deve rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e consentire la razionalizzazione dei profili lungo la strada. Possono essere proposti allineamenti diversi che tengano conto di quanto già edificato. La proposta dovrà essere sottoscritta dai frontisti di un intero isolato o tassello e autorizzata dal Consiglio Comunale qualora costituisca variante al Piano.

12. Le costruzioni possono sorgere in aderenza sui confini con gli altri lotti o a distanza da essi non inferiore a 5 metri.

13. La distanza tra pareti finestrate o tra pareti finestrate e pareti cieche antistanti degli edifici dovrà osservare il valore minimo di 10 metri. Tale distanza dovrà essere rispettata sia tra pareti appartenenti a fabbricati distinti che tra pareti appartenenti allo stesso fabbricato e anche alla stessa unità immobiliare.

14. I lotti confinanti con le aree pubbliche, possono essere edificati sul confine o a 5,00 metri dal confine, nel rispetto delle previsioni del planovolumetrico del Piano.

15. Sono ammessi piani seminterrati o interrati. L'altezza fuori terra del piano seminterrato (quota di calpestio del piano terra) non dovrà superare i m 0,80 rispetto alla quota del marciapiedi antistante. Nel caso di fabbricati adiacenti, il dislivello tra i piani di calpestio, in ogni caso nel rispetto dell'altezza massima fuori terra, non può essere superiore a m 0,30.

16. È consentita la sistemazione definitiva delle aree scoperte in adiacenza ai fabbricati, per consentire il deflusso delle acque o a causa di falde acquifere, ad una quota superiore a quella del marciapiedi antistante il lotto ed a condizione che:

- il dislivello non superi i m 0,50;
- nell'intorno del fabbricato sia prevista una fascia orizzontale della larghezza minima di m 1,00;
- la pendenza della sistemazione definitiva della parte residua non sia superiore al 5%.

17. Eventuali intercapedini interrate, scannafossi e similari della profondità massima di m 1,00, non partecipano al computo della superficie, né del volume per quanto strettamente necessario alla funzionalità del manufatto se non in contrasto con norme più vincolanti previste dal R.E..

18. L'altezza massima delle nuove costruzioni o degli ampliamenti non può superare il valore indicato nella tabella allegata, da computarsi all'estradosso dell'ultimo solaio rispetto alla quota del marciapiedi, o di sistemazione definitiva del terreno.

19. Le coperture devono essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%.

20. I volumi per attività strettamente connessa con la residenza potranno essere realizzati a qualsiasi livello, in base alla destinazione specifica, purché dotati di idonei sistemi di sollevamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. "SA PIRA"

21. I locali destinati ad attività per servizi connessi, se aperti al pubblico, dovranno rispettare le condizioni di accessibilità di cui alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, in qualunque piano siano ubicati.

22. Sono consentite le scale esterne di accesso ai vari piani del fabbricato a condizione che debbano servire diverse unità immobiliari e che siano volumetricamente chiuse. La realizzazione di tali scale deve comunque essere fatta nel rispetto delle distanze da tutti i confini di lotto valide per il corpo di fabbrica principale.

Art. 12

Qualità architettonica degli edifici

1. Dovrà essere assicurata l'omogeneità delle soluzioni architettoniche sia per quanto riguarda la differenziazione volumetrica che il colore tra unità immobiliari contermini. A tal fine la progettazione dovrà essere studiata rappresentando le soluzioni adottate al contorno.

2. Il Comune non rilascerà il titolo edilizio per la realizzazione di edifici per i quali non sia prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

3. Inoltre, il Comune ha la facoltà di imporre il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del Piano venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero all'omogeneità e al decoro dell'ambiente urbanistico.

4. In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento del prospetto, sulla base di un progetto da sottoporre all'approvazione, il Comune ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso provvedendone all'esecuzione in danno del proprietario intimato.

5. La nota delle spese sostenute dal Comune, resa esecutoria, sarà riscossa nelle forme di legge e con i privilegi fiscali determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

Art. 13

Sistemazioni esterne e recinzioni

1. Tutte le superfici del lotto non coperte dalla costruzione e non utilizzate per camminamenti pedonali e carrabili dovranno essere sistemate e mantenute a giardino. Tale sistemazione dovrà essere espressamente prevista in progetto e rappresentata in pianta.

2. Le recinzioni non devono superare l'altezza totale di 2,00 metri sul fronte prospiciente la strada pubblica o le aree pubbliche, e dovranno essere realizzate a giorno con la possibilità di una zoccolatura in muratura fino all'altezza di 100 cm dal terreno e sovrastante recinzione ad aria passante di altezza massima pari a cm 100.

3. Le recinzioni verso i lotti privati confinanti potranno essere realizzate con muri pieni di altezza massima m 2,00, ovvero con inferriate o siepi di non superiore altezza. In ogni caso sono escluse le recinzioni che, a causa dei materiali e della forma, possano recare danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.

4. Le recinzioni potranno essere liberamente realizzate nel rispetto dei predetti parametri. È comunque opportuno che, nei casi di nuova edificazione o nei casi di ristrutturazione o altri interventi di adeguamento che incidano sulle recinzioni, la soluzione prescelta sia estratta da uno studio esteso a tutto il fronte strada dell'isolato o tassello interessato, come risultante dal progetto di Piano o su proposta progettuale dei soggetti interessati.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. "SA PIRA"

5. Saranno escluse recinzioni che possano recare, a causa dei materiali o della forma, danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.

6. Per i lotti ad angolo, in corrispondenza degli incroci, nel caso in cui i marciapiedi abbiano larghezza inferiore a m 1,50, la parte cieca delle recinzioni, per almeno m 2,50 a partire dall'angolo stesso, dovranno avere altezza massima di m 0,50, e per la restante parte dovranno essere ad aria passante.

7. In alternativa potrà essere proposta una sagoma con raccordo circolare avente raggio minimo di m 1,00 tale da permettere un buon campo visivo dell'incrocio. Il rispetto della condizione di "buon campo visivo" deve essere dimostrata con apposito schema grafico.

8. In ogni caso in questi tratti è fatto divieto impiantare essenze rampicanti e simili il cui sviluppo vegetativo possa essere di ostacolo alla visuale da parte dei conducenti.

9. Per consentire una effettiva fruibilità dei marciapiedi da parte dei portatori di handicaps motori, le recinzioni dei lotti a fronte delle banchine pedonali aventi la larghezza inferiore a m 1,50, dovranno essere realizzate con arretramenti degli accessi pedonali non inferiori a m 1,00 rispetto al filo della recinzione stradale e con fronte minimo di arretramento pari a m 1,50. Tali superfici di arretramento dovranno essere complanari ai marciapiedi e saranno vincolate all'uso pedonale pubblico.

Art. 14

Parcheggi privati e rampe

1. In ogni lotto dovrà essere garantita, al coperto e/o allo scoperto, una superficie a parcheggio pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque di almeno un posto macchina per ogni alloggio, oltre a 0,40 mq per ogni 1,00 mq della superficie utile dei locali destinati ad attività commerciale, studi medici, attività direzionali o altri servizi aperti al pubblico e fatta eccezione per i relativi locali annessi destinati ad archivio o deposito.

2. Le autorimesse possono essere seminterrate o interrate.

3. I parcheggi e le rampe dovranno essere realizzati in modo che siano facilmente accessibili, in particolare dai disabili, e dovranno essere adeguati alle norme di sicurezza vigenti.

4. Le eventuali rampe carrabili di accesso ai locali seminterrati o interrati destinati a garage dovranno avere una pendenza longitudinale non superiore al 20% ed essere dotate di un tratto orizzontale in corrispondenza della recinzione non inferiore a m 1,00.

5. Le superfici scoperte destinate a parcheggio dovranno essere perfettamente fruibili tenendo conto dell'ingombro dell'apertura dei cancelli e di ogni altro ingombro eventualmente esistente.

Art. 15

Allineamenti e fili fissi

1. Per gli interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione gli edifici dovranno essere realizzati in arretramento dalla viabilità pubblica, nel rispetto dei fili indicati nelle tavole di planovolumetrico.

2. Detti ingombri, letti graficamente, potranno essere variati, purché si rispetti la distanza prescritta tra fabbricati e pareti finestrate, nel caso in cui sia necessario per garantire all'interno del lotto le aree minime di sosta prescritte dalla normativa vigente in materia. Sono comunque assentiti scostamenti rispetto ai fili indicati e tra edifici confinanti fino a m 1,00.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.E.E.P. “SA PIRA”

3. Gli allineamenti e i fili fissi di prospetto degli edifici previsti dal P.E.E.P. sono da intendersi modificabili solo nel rispetto dei commi 2 e 4 del presente articolo.

4. Per ovviare a casuali errori grafici o per tenere conto dello stato di fatto, oppure su richiesta dell'interessato, il responsabile del provvedimento finale può consentire o imporre la rettifica di allineamenti o modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, in avanzamento o in arretramento rispetto alle indicazioni del Piano. La soluzione adottata deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata.

Art. 16

Superficie coperta

1. Per la definizione di superficie coperta si richiama quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione del P.U.C..

2. Sono assentite le superfici accessorie, previste e regolamentate dalle N.T.A. del vigente P.U.C..

3. La superficie coperta delle nuove costruzioni, per i lotti liberi o resi liberi a seguito di demolizioni, o degli ampliamenti non può superare l'indice di 0,35 mq/mq.

Art. 17

Tabelle dei lotti e sub-lotti e norme specifiche - Allegati

1. Allegata alle presenti norme vi è la tabella dei parametri edificatori di superficie e volume di ogni lotto, con l'indicazione sintetica delle superfici e dei volumi complessivi.

IL PROGETTISTA
