

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA PORTA D'ORO" IN LOCALITA' "GENNIAURU"

NORME DI ATTUAZIONE

Art.1

Le presenti norme tecniche integrano quelle del Regolamento Edilizio e dello strumento urbanistico vigente nel rispetto del P.R.G. del comune di Sarroch.

Art.2

Si intende interessata al Piano di Lottizzazione tutta l'area distinta in Catasto al foglio 28 mappali 253, 350, 188, 187, 186, 352, 254, 356, 102, 246, 248, 251, 132 (parte), 14 (parte), 126 (parte), e foglio 29 mappali 1423 (parte), 1424 (parte), 1425 (parte), del comune di Sarroch, rappresentata in planimetria di progetto in scala 1:500, di superficie complessiva pari a 37.777 mq.

Art.3

L'intera superficie è suddivisa dal presente Piano di Lottizzazione in:

- Verde pubblico
- Istruzione
- Interesse comune
- Parcheggi pubblici

	_____	_____
	mq 6.966	% 18,44
• Viabilità	mq 6.051	% 16,02
• Residenza e servizi connessi	mq 24.760	% 65,54
	_____	_____
TOTALE SUP.LOTTIZZAZ.	mq 37.777	% 100,00

Art.4

L'intera superficie, che costituisce il comparto interessato al piano di lottizzazione, è divisa in cinque sub-comparti distinti dalle lettere "A", "B", "C", "D", "E", per ciascuno dei quali sono verificati gli standards urbanistici che concorrono alla superficie complessiva di cui all'art.3 precedente.

Art.5

E' consentita l'attuazione anche parziale del piano di lottizzazione purché estesa ad interi sub-comparti, per cui possono essere stipulate anche convenzioni autonome, una per ciascun sub-comparto o per più sub-comparti.

Art.6

Le opere di urbanizzazione primaria: strade, acquedotto, fognatura e linea elettrica pubblica saranno realizzate a cura e spese dei lottizzanti sulla scorta dei progetti esecutivi che verranno sottoposti all'approvazione del comune di Sarroch ed una volta collaudati verranno ceduti al Comune secondo le modalità da definirsi in sede di convenzione.

Tali opere avranno le caratteristiche tecniche rispondenti alle prescrizioni degli articoli successivi.

Art.7

Le strade di lottizzazione dovranno rispettare i tracciati e le larghezze previste in progetto ed essere costruite con le seguenti modalità:

- a) formazione di uno strato di fondazione su sottofondo opportunamente sistemato, eseguito con misto arido di fiume o di cava, rullato con rullo da 16/18 T. e dello spessore di cm 20 compresso;
- b) massicciata bituminosa costituita da tout-venant di fiume o di cava di adatta granulometria, messa in opera a caldo con 3-4% in peso di bitume fluido ed altrettanto di filler, steso mediante vibrofinitrice meccanica in strato da 7 cm compresso, rullato sino al completo assestamento;

- c) manto di usura (tappeto) in conglomerato bituminoso a 140-160° di temperatura con il 50% di bitume e filler steso con vibrofinitrice meccanica, dello spessore di cm 3 compresso, ancorato alla massicciata con Kg 0,400 di emulsione.

Art.8

Le banchine pedonali saranno realizzate con tappeto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 3 compresso steso su sottofondo in calcestruzzo magro, esse saranno delimitate da una cordonata prefabbricata in cemento di dimensioni 15x35 cm; in assenza di banchine pedonali verranno poste in opera cunette alla francese prefabbricate in cemento di dimensioni 50x50 cm.

Art.9

I parcheggi pubblici dovranno rispettare i tracciati e le larghezze previste dal Piano di Lottizzazione e avranno le stesse caratteristiche tecniche descritte per le strade asfaltate; nel caso esistessero alberi di alto e medio fusto essi dovranno essere conservati e il terreno attorno verrà circoscritto da un'aiuola.

Art.10

Fognature. Smaltimento acque luride

Saranno, come le altre canalizzazioni, interrate e dovranno seguire i tracciati previsti dal Piano di Lottizzazione. Esse saranno costituite da una condotta principale in grès del diametro di cm 20 alla quale si allacceranno, tramite opportuni pozzetti, i rami di derivazione provenienti dalle strade laterali e a questi dai singoli lotti. Nessun tronco di tali canalizzazioni sarà posato orizzontalmente; si dovrà sempre assegnare la massima pendenza possibile ed in ogni caso non inferiore all'1%. Non sono assolutamente ammesse contropendenze. Il tutto secondo le specifiche dell'Ente gestore.

Art.11

Impianto elettrico

a) Di distribuzione di bassa tensione: sarà interamente interrato e canalizzato in tubi di P.V.C., opportunamente sistemati nel cunicolo di alloggiamento; seguirà il tracciato descritto dal Piano di Lottizzazione secondo specifiche ENEL.

b) Di illuminazione stradale: la rete di distribuzione sarà anch'essa interamente interrata e canalizzata in tubo flessibile a doppia parete in polietilene; i corpi illuminanti saranno costituiti da sostegni in acciaio completi di armatura adatta per lampade a vapori di sodio da 125 W completa di reattore e ogni accessorio. La linea elettrica sarà formata da quattro conduttori unipolari di sezione 4 mmq tipo FG7R 06/1Kv, il tutto secondo le vigenti norme, compresi quadri e relative apparecchiature.

Art.12

Impianto telefonico

Seguirà il tracciato della linea elettrica e sarà anch'esso incassato in conduttori accettati dall'Ente che provvederà ad erogare il servizio.

Art.13

Impianto idrico generale

L'acqua potabile verrà inviata ad ogni lotto dove il consumo sarà misurato da appositi contatori. Esso sarà dimensionato per un apporto giornaliero di circa 1 mc per ogni 100 mc di costruzione mediante canalizzazioni eseguite in tubi di ghisa sferoidale del diametro interno 60 mm. Gli impianti dovranno essere accettati dall'ente che ne cura la gestione.

Art.14

Recinzioni esterne

Saranno realizzate in parte piene per un'altezza massima di cm 100 in muratura, ed in parte a giorno per un'altezza massima di cm 150.

Art.15

L'indice di fabbricabilità fondiario, riferito al lotto di pertinenza, è determinato per i singoli lotti come da planovolumetrico di progetto, secondo le consistenze volumetriche e le tipologie specificati per ogni singolo sub-comparto.

Per servizi strettamente connessi con la residenza si intendono:

- attività commerciali, ricettive e di ristoro;
- studi professionali e laboratori artigianali ammissibili in zona residenziale;
- locali per cantine, vani scala condominiali, garages, caldaie e simili;
- servizi sociali e culturali.

Sono quindi esclusi: officine meccaniche, laboratori di falegnameria, di idraulico, di lattonieri e in genere laboratori che implicino per lo svolgersi dell'attività, occupazione dell'area del lotto che deve essere tassativamente lasciata a verde o che provochino rumori molesti per la collettività.

Art.16

I tipi edilizi, l'adozione dei quali consente gli interventi edificatori indicati all'art.15 sono così regolati:

- a) gli edifici devono sorgere in lotti di dimensioni non inferiori ai mq 400;
- b) l'area coperta non deve superare il 35% del lotto;
- c) l'altezza massima consentita è di m.10,50 all'intradosso dell'ultimo solaio con un massimo di due piani fuori terra, mansarda sottotetto e locali interrati o seminterrati non abitabili;
- d) distacchi minimi tra edifici m 10,00; distacchi minimi dai confini m 5;
- e) non sono consentite costruzioni accessorie all'interno del lotto.

Art.17

Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione all'interno del lotto e da stradelle di movimento e disimpegno dovranno essere sistemati e mantenuti a verde.

Art.18

I lotti possono essere uniti dando luogo a elementi di superficie più grandi; la tipologia da inserire dovrà adattarsi planimetricamente alle mutate forme di lotto, senza mutare le caratteristiche architettoniche.

Art.19

I locali sottotetto, mansarde, possono essere illuminati e areati con appositi abbaini, con manto di copertura uguale a quello delle falde.

Art.20

Le coperture saranno a tetto con falda inclinate a capanna e/o a padiglione. Il manto di copertura sarà in tegole curve tipo coppi.

Art.21

Le finiture esterne rispetteranno le caratteristiche architettoniche delle tipologie tradizionali locali. Le tinteggiature delle facciate esterne, ove non lavorate con materiale lapideo a faccia-vista, rispetteranno la gamma cromatica della tabella facente parte degli elaborati di piano.

