

ART. 01. PREMESSA

La presente riguarda la variante urbanistica di un variante di un Piano Particolareggiato redatto, ai sensi dell'articolo 21 della LR 45/1989, al fine di disciplinare le modalità di trasformazione dell'ambito territoriale del centro urbano di Gairo Sant'Elena, localizzato tra le vie Tirso, Liguria e Piemonte, classificato nel PUC vigente come Zona B – Sottozona B0* (parte non edificata) e interessante un'area della superficie complessiva di 4.710,00 mq. Lo strumento urbanistico suddetto è stato adottato definitivamente con delibera di C.C. n. 8 del 22/02/2010 e pubblicato nel buras N. 17 del 04/06/2012.

La superficie territoriale interessata dal Piano Particolareggiato è pari a 4.710,00 mq, così suddivisa:

- Superficie fondiaria: 1.853,22 mq;
- Superficie viabilità: 2.416,03 mq;
- Superficie verde pubblico: 359,34 mq.
- Superficie parcheggi pubblici: 81.41 mq.

Le seguenti Norme di Attuazione integrano e regolano le previsioni urbanistiche del PUC, vincolano qualsiasi intervento edilizio al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi della Variante al Piano Particolareggiato.

Per quanto non espressamente specificato dalle seguenti norme valgono quelle di attuazione del PUC e del RE, alle quali espressamente si rimanda per le modalità di calcolo dei volumi e delle superfici.

ART. 02. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E ONERI A CARICO DEI PRIVATI

L'attuazione del Piano Particolareggiato è a carico del Comune, il quale successivamente alla urbanizzazione delle aree potrà cedere i lotti urbanistici ai privati in vendita e/o diritto di superficie.

La cessione del lotto urbanistico ai privati avverrà previo bando pubblico sulla base di apposita convenzione.

ART. 03. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

- *All. N. 1 – Relazione tecnico Illustrativa*
- *All. N. 2 – Norme tecniche di attuazione*
- *TAV. N. 1 – Inquadramento Territoriale*
- *TAV. N. 2 – Planimetrie stato di fatto*
- *TAV. N. 3 – Sezioni 1-9 stato di fatto*
- *TAV. N. 4 – Sezioni 10-14 stato di fatto*
- *TAV. N. 5 – Planimetria generale e Planivolumetrico*
- *TAV. N. 6 – Planimetrie opere di urbanizzazione*
- *TAV. N. 7 – Particolari opere di urbanizzazione*

ART. 04. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

All'interno dei lotti edificabili individuati nelle tavole del Piano Particolareggiato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, servizi, impianti e attrezzature d'interesse collettivo compatibili con le funzioni di zona, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde, alberghi, ristoranti e laboratori artigianali purché non molesti e inquinanti.

ART. 05. VIABILITÀ

Le strade in progetto sono state studiate in continuazione e con le medesime caratteristiche geometriche di quelle esistenti e alle quali dovranno necessariamente agganciarsi.

La piattaforma stradale sarà costituita da un primo strato di fondazione in misto granulare (arido di fiume o tout-venant di cava) dello spessore medio di 30 cm, da un secondo strato in misto bitumato dello spessore di 10 cm (misto granulare frantumato impastato con bitume a caldo), da un terzo strato di collegamento di 4 cm e da un ultimo strato di tappetino d'usura in conglomerato bituminoso di 3 cm.

ART. 06. LOTTI FONDIARI

I lotti fondiari sono identificati nella Tavola 5.

Tali lotti sono stati definiti nel rispetto di un lotto minimo di 200 mq.

*Sarà consentita esclusivamente l'edificazione di fabbricati di tipo "isolato" purché vengano garantite la minima distanza **di 4 ml dai confini con le altre proprietà private e 8 ml tra superfici finestrate.** Ad*

eccezione dei lotti contraddistinti con le lettere A, F e I, nella Tavola. 5 di Piano, nei quali sarà consentita l'edificazione nel seguente modo:

- Nel lotto **A** sarà consentita l'edificazione in aderenza sul confine a Nord-Ovest con l'area pubblica denominata "Parco Europa";
- Nei lotti **F** ed **I** sarà consentita l'edificazione e in aderenza sul confine a Sud-Est con i fabbricati già realizzati, area n. 407 e 438 del Piano Regolatore;

Per tutti i lotti sarà consentita l'edificazione sul filo strada sia a valle che a monte oppure si dovrà rispettare la distanza minima di 1,5 m.

L'edificazione sul filo strada a valle sarà consentita esclusivamente per il primo livello (piano seminterrato) e per un'altezza max di 3,5 m dal piano stradale. Gli ulteriori livelli superiori a piano seminterrato dovranno essere edificati in arretramento almeno 1,5 m rispetto al filo stradale a valle.

ART. 07. PERIMETRI REGOLATORI

I perimetri di ingombro dei fabbricati indicati nella Tavola 5 sono indicativi e non vincolanti, e pertanto sono consentite altre soluzioni purché in conformità all' **ART. 06** e ai successivi articoli delle presenti norme di attuazione, nel rispetto dell'ingombro massimo individuato nella Tavola 5 (limite di edificabilità).

ART. 08. TERRAZZAMENTI E MURI DI CONTENIMENTO ESISTENTI

I terrazzamenti e i muri di contenimento esistenti all'interno del perimetro dei lotti fondiari non potranno essere modificati, né rimossi per alcun motivo, sempre che non venga dimostrato, attraverso la presentazione di apposita relazione geologico tecnica, la possibilità di una loro sostituzione con altre tecnologie di contenimento e/o stabilizzazione equivalenti.

ART. 09. PARAMETRI EDILIZI

Per i lotti 200 mq l'attività edificatoria è disciplinata dai seguenti parametri:

- | | |
|--|--|
| - <u>Indice di fabbricabilità fondiaria:</u> | 3 mc/mq |
| - <u>Rapporto di copertura max:</u> | 50% della superficie del lotto |
| - <u>Indice di permeabilità:</u> | 20% della superficie del lotto |
| - <u>Altezza max edifici:</u> | 3.50 m a monte |
| - <u>Numero di piani max:</u> | 1 fuori terra a monte / 3 fuori terra a valle |
| - <u>Distanza dal ciglio stradale:</u> | a filo strada sia a monte che a valle oppure 1,5 m |
| - <u>Distanza min dai confini:</u> | 4 m |
| - <u>Distanza tra pareti finestrate:</u> | 8 m |

È sempre consentita la costruzione in aderenza, qualora i due proprietari presentino un progetto unitario o comunque il progetto di un lotto sia accompagnato dall'assenso scritto di tutti i proprietari dell'altro lotto.

Ai fini del rispetto dei parametri di cui sopra si ricorda inoltre che:

- nel computo delle distanze non devono essere considerati gli impianti tecnologici interrati (depuratori, vasche di raccolta acque, piccoli locali pompe);
- nel computo delle distanze tra fabbricati si contano gli aggetti di qualsiasi tipo ad eccezione delle sporgenze delle coperture purché non praticabili e delle scale esterne purché aperte;
- la distanza dai confini non si applica sul fronte strada;

- la distanza dal ciglio stradale si calcola dal limite della sede stradale e/o del marciapiede ove esistente;
- per la distanza tra pareti finestrate è sufficiente che anche una sola parete sia finestrata e tale distanza è da applicarsi anche a pareti dello stesso corpo di fabbrica.

ART. 10. PARCHEGGI PRIVATI

Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2.50 x 5.00 m.

All'interno di ciascun lotto fondiario dovranno essere sempre individuati appositi spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1.00 mq ogni 10 mc di costruzione. È in ogni caso necessaria l'individuazione di almeno due stalli di sosta per ciascun lotto fondiario.

Gli stalli di sosta dovranno essere appositamente individuati nel progetto esecutivo del fabbricato e potranno essere individuati nelle aree esterne di pertinenza e/o nei vani del primo livello di valle.

Gli stalli di sosta esterni all'ingombro del fabbricato potranno essere coperti con apposite pensiline interamente in legno e copertura in tegole delle stesse caratteristiche del tetto. Sono ammesse altre soluzioni di copertura solo se in soluzioni architettoniche compiute. La superficie di tali coperture, da computarsi nel calcolo della superficie coperta del fabbricato, potrà al massimo interessare due stalli di sosta.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, in aggiunta ai parcheggi di cui sopra, dovrà essere riservata per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le strade, una superficie pari a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale, la dotazione minima di parcheggi privati destinati alla clientela e per la movimentazione merci, dovrà essere dimensionata in conformità a quanto previsto nella LR 5/2006 e alla Delibera della GR 55/108/2000.

ART. 11. RECINZIONI

I muri di cinta devono essere trattati con idonea finitura (intonaco e successiva tinteggiatura con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre, muratura a faccia vista, rivestimento in materiale lapideo, ceramico...). Le recinzioni devono presentare un aspetto decoroso, in particolare gli elementi architettonici e decorativi devono intonarsi allo stile dell'edificio. Le recinzioni prospicienti le vie pubbliche dovranno rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti e dovranno avere un'altezza massima complessiva di m. 2,20 dal piano del marciapiede che preveda una parte basamentale con altezza non superiore a m.1,00 ed una parte sovrastante trattata con elementi permeabili allo sguardo (quali ringhiere) realizzata con disegni semplici e con colori a scelta tra nero, grigio scuro o testa di moro, di altezza pari a 1.20 m.

Resta salva la possibilità da parte degli uffici competenti di valutare le soluzioni proposte rispetto alla situazione preesistente, così da consentire la migliore integrazione nel contesto.

E' vietato l'utilizzo di materiali incongrui e di risulta (filo spinato, reti elettrosaldate, lamiere...).

E' vietato l'uso di pannelli tipo Orsogrill, di elementi prefabbricati in calcestruzzo per le balaustre e di elementi scultorei seriali in gesso.

Le recinzioni verso altri lotti fondiari dovranno essere realizzate in muratura continua, opportunamente intonacate e tinteggiate con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre, di altezza pari a 2.20 m.

ART. 12. OBBLIGO DEL VERDE NEGLI SPAZI NON EDIFICATI

All'interno dei lotti fondiari le aree non edificate e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino. È fatto obbligo agli intestatari dei lotti fondiari di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato una pianta di alto fusto di essenze autoctone di altezza iniziale pari a 180 cm ogni 150 mc edificati.

ART. 13. CARATTERISTICHE EDILIZIE E MATERIALI

Le seguenti norme hanno la funzione di definire e prescrivere caratteri formali, materiali e tecniche di esecuzione riferite agli elementi che caratterizzano l'esterno dei fabbricati con le relative aree di pertinenza, spazi e arredi pubblici.

I fabbricati dovranno essere del tipo isolato come indicato all' Art. 06.

Le aperture esterne dovranno essere preferibilmente allineate tra i diversi piani e comunque posizionate nel rispetto della proporzione architettonica della facciata.

Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature nei colori usuali della zona e rientranti nella gamma cromatica delle terre. Sono ammesse realizzazioni con pietra a faccia vista. Non è ammesso altro tipo di finitura superficiale.

Le coperture potranno essere solo ed esclusivamente a falde inclinate con pendenza non superiore al 30%.

È consentito l'utilizzo di coperture piane solo in soluzioni architettoniche compiute per la chiusura di elementi a sbalzo, di corpi scala, di volumi indipendenti, ecc, per una superficie totale complessiva non superiore al 30% dell'intera superficie coperta.

I canali di gronda prospettanti spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere in muratura, nascosti da modanature o internati nella copertura, o, in alternativa, a vista, in rame o in acciaio zincato verniciato dello stesso colore del prospetto.

I pluviali dovranno essere color rame, testa di moro o verniciati con colori predominanti (colore pareti esterne, cornicioni, cornici e decori). Nel caso tali pluviali siano localizzati in spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere sempre collegati ai collettori delle acque bianche. È tassativamente escluso lo scarico diretto su spazi pubblici o ad uso pubblico.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o comunque con finitura tipo legno. È ammessa verniciatura in bianco. Sono tassativamente esclusi infissi color bronzo/ottone, ecc.

È ammessa la realizzazione di pergolati.

Eventuali serbatoi per GPL, gasolio, acqua, ecc dovranno essere completamente interrati o racchiusi entro appositi volumi tecnici in soluzioni architettoniche compiute.

Eventuali unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate in soluzioni architettoniche compiute.

Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo.

Tutti i materiali da costruzione da utilizzare dovranno essere del tipo tradizionale.

ART. 14. ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Le cassette ed i pozzetti di allacciamento a tutti i pubblici servizi (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, ecc) non dovranno sporgere dalla superficie dei prospetti ma essere internati nella muratura. Gli sportelli di dette cassette dovranno essere verniciate dello stesso colore della facciata sulla quale insistono.

I pozzetti di allaccio alla rete fognaria dovranno essere dotati di apposito sifone.

ART. 15. NORME DI PREVENZIONE E MIGLIORAMENTO IDROGEOLOGICO

L'area oggetto di intervento risulta classificata come area di pericolosità media da frana Hg2 dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Sardegna (Tavola B6HG006_27).

L'articolo 33 delle NdA del PAI prevede che gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono sempre consentite nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 e nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane, previa presentazione e approvazione di uno "studio di compatibilità geologica e geotecnica" redatto a norma dell'articolo 25 delle stesse NdA.

Pertanto per l'attuazione delle previsioni del presente Piano Particolareggiato è sempre necessaria la presentazione e l'approvazione di uno "studio di compatibilità geologica e geotecnica" redatto ai sensi dell'articolo 25 delle NdA del PAI.