

COMUNE DI DECIMOMANNU CITTÀ' METROPOLITANA DI CAGLIARI

**Norme tecniche di attuazione Piano di lottizzazione in
zona C denominato Repubblica
Variante non sostanziale**

Tutte le costruzioni private, il verde ed i servizi da realizzare nella lottizzazione Repubblica sono assoggettate alle norme di attuazione dell'attuale strumento urbanistico.

Successivamente a cura dei lottizzanti, potrà essere redatto, nel caso ve ne sia la necessità un regolamento di condominio con norme specifiche dettagliate di attuazione.

Tipologie e aspetto architettonico degli edifici.

I materiali da usare nelle costruzioni sono quelli di uso tradizionale ed in particolare i mattoni interi e forati, la pietra calcarea, il cemento armato lasciato a vista ed in particolare tutti i materiali locali purché non siano in contrasto con il contesto ambientale.

Le soluzioni architettoniche, le coloriture dei muri e gli intonaci esterni devono essere conformi alle norme del P.U.C.

Recinzioni

Le recinzioni di confine di proprietà tra lotti possono anche non essere a giorno ma devono avere un'altezza massima di 3.00 m.

Sono da preferire le recinzioni a giorno con elementi di legno naturale trattati, con rete metallica plastificata, con elementi metallici o in C.A.V. Queste recinzioni saranno immerse in siepi sempreverdi o spalliere fiorite in modo che le soluzioni di continuità scompaiano alla vista. Le fondazioni delle recinzioni avranno uno spessore minimo di 20 cm ed un'altezza max di 50 cm.

Le recinzioni esterne (verso le strade) saranno sempre a giorno con un'altezza totale mx di 2.20m, di cui 1,00 m max di muratura o calcestruzzo a vista o con intonaco per la base e 1,20 m di elementi a giorno che potranno essere in legno, in ferro lavorato o C.A.V. per sostegno dei cancelli di ingresso può essere consentita la costruzione di manufatti in calcestruzzo a vista o intonacati per un'altezza pari a quella del cancello carraio mentre per l'ingresso pedonale si potrà realizzare anche una copertura di protezione dalla pioggia nel rispetto delle limitazioni contenute nello strumento urbanistico.

Aperture

Sono tassativamente escluse le finte aperture e le finestre dipinte sui muri. La superficie delle aperture dovrà essere conforme alle norme di Attuazione del P.U.C.

Canalizzazioni

Le canalizzazioni di qualunque tipo e per qualunque scopo dovranno essere sempre interrato.

Sistemazioni esterne generali

Sono vietate tutte le sistemazioni accessorie separate dal corpo principale della costruzione o a distanza dal confine minore di 5,00 m. Tali opere se esistenti dovranno sempre far parte del corpo principale o saranno interrato o semi interrato.

“È ammessa la costruzione di tettoie aperte a ridosso dei muri di recinzione di altezza non superiore ai muri medesimi e, comunque, inferiore a m. 3 e di superficie non superiore a mq.25. Per tettoie aperte si

intendono quelle che risultano chiuse lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggiano e sono realizzate a falda inclinata, di pendenza non superiore al 25%, realizzate con qualsiasi materiale escluso il latero - cemento, ai sensi dell'art. 12 del Regolamento urbanistico comunale". (comma introdotto con la variante 2021)

È ammessa la realizzazione di piscine unifamiliari con superficie massima di 200,00 mq tutto compreso (vasca, piazzole, banchine laterali, ecc.). I macchinari per trattamento dell'acqua, la cabina, spogliatoio, le docce ed i servizi saranno alloggiati in locali interrati o semi interrati, le coperture dei quali dovranno essere sistemati a giardino pensile. È ammessa la costruzione di campi da tennis, campi da bocce, minigolf, piste da pattinaggio per bambini, ecc., purché di superficie pari o inferiore al 25% della superficie del lotto.

È ammessa altresì la realizzazione di gazebo con strutture in legno od in ferro lavorato, prive di pareti chiuse, sono ammesse chiusure con pannelli a giorno sia in legno che in metallo, le coperture dovranno essere realizzate con teli di materiale plastico o con strutture frangisole in legno od in metallo, le dimensioni, le altezze e le distanze dai confini devono rispettare quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Pubblicità ed insegne luminose

È vietata qualsiasi forma di pubblicità ad eccezione di quella necessaria per i punti di vendita, ricettivi e di servizio (ambulatori, uffici, ecc), in ciascuno di quali può essere installato un elemento pubblicitario avente la superficie max di 4,00 mq. Le insegne luminose di qualsiasi tipo dovranno uniformarsi alle norme del P.U.C.

Smaltimento delle acque nere

Dai fabbricati le acque nere reflue verranno inviate mediate tubazioni alla fogna pubblica.

Rete elettrica

Le linee elettriche saranno completamente interrate entro appositi cavidotti da posizionarsi nella sede viaria

Rete idrica

La rete di distribuzione dell'acqua potabile darà adeguata all'approvvigionamento delle utenze, le tubazioni saranno interrate lungo la sede viaria, gli allacci dovranno rispettare quanto previsto dall'Ente gestore.

Tipologie edilizie

Nello studio plano volumetrico sono previste tre tipologie di costruzioni sia unifamiliari che plurifamiliare:

- Fabbricati con un lato in aderenza;
- Fabbricati con due lati in aderenza;
- Fabbricati isolati.

Lo studio da un'indicazione della tipologia dei fabbricati, ma le dimensioni, la forma, la destinazione d'uso e l'estetica del corpo di fabbrica potranno variare ed essere definite nel progetto esecutivo, nel rispetto comunque delle norme del PUC e del perimetro iscrittore definito nel planovolumetrico.

***Seminterrati, cantine e garage* (articolo introdotto con la variante 2021)**

In quanto compatibili con le N T A del P A I e nei loro limiti per la classe di rischio nella quale la lottizzazione è inserita (Hi1), negli edifici previsti nella stessa possono essere realizzati locali semiinterrati aventi le caratteristiche dimensionali, funzionali e costruttive stabilite dall'art. 48 del vigente Regolamento edilizio comunale e dalle altre disposizioni generali e regolamentari in materia, escluso ogni uso residenziale dei locali stessi."

Suddivisione dei volumi (cassato in applicazione dell'art. 11 comma 2bis della L.R. 23/85 e ss.mm.ii)

Riferimento al PUC

Per quanto non specificatamente previsto dalle presenti Norme di attuazione si farà riferimento alle stesse Norme di Attuazione dello strumento Urbanistico vigente.