

Comune di Posada (NU)

Piano Particolareggiato della zona F di San Giovanni

Variante urbanistica

in adeguamento al PUC

Area T2 Sos Palones – Scheda normativa

Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n.6 del 29 marzo 2014

Determinazione Regione autonoma della Sardegna n.1088/DG del 11 aprile 2014

Deliberazione del Consiglio comunale di Posada n.del.....2014

Sindaco: *Roberto Tola*

Segretario comunale: *Graziella Deledda*

Progettista variante:

Pietro Bertelli

Roma, marzo 2014

Residenze turistiche - Area T2 "SOS PALONES"

PARAMETRI GENERALI

Descrizione e Obiettivi dell'intervento

L'area, graficamente individuata dall'elaborato grafico del Piano particolareggiato n. 5 "Zonizzazione", è situata nella zona nord occidentale dell'insediamento turistico di San Giovanni.

Destinazione d'uso

Residenze turistiche.

Tipo di intervento

Trasformazione.

Modalità attuative

Concessione edilizia convenzionata (art. 6 NTA PUC).
Gli interventi si attuano secondo la presente normativa.

PARAMETRI URBANISTICI ed EDILIZI

Superficie Territoriale ST: mq 5.288

Indice fondiario IF: max: 0,57 mc/mq

Utilizzazioni edificatorie generate per residenze turistiche: max. mc 3.000

Rapporto di copertura RC: 20% SF

H. max. degli edifici: n. 2 piani fuori terra

Distanza tra edifici: min. m.10,00, salvo il caso di costruzioni accorpate

Distanza dai confini: min. m.5,00.

Tipologie edilizie ammesse:

tipologie edilizie accorpate; tipologie edilizie isolate

Parcheggi pertinenziali (l. 122/1989): debbono essere reperiti all'interno dell'area di intervento in misura pari a 1 mq/10 mc; possono essere realizzati a raso. Dimensione minima degli stalli, m. 2,50 x 5,00 .

Parcheggi pubblici: è previsto il convenzionamento ad uso pubblico di parte della superficie fondiaria per garantire il soddisfacimento dello standard di parcheggi pubblici generato dall'intervento.

Distanze dal filo stradale: minimo m.5,00.

PARAMETRI ECOLOGICI-AMBIENTALI

Densità arborea DA: 1 essenza ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta, privilegiando l'uso di essenze mediterranee tipiche della zona

Densità arbustiva DAR: 60 arbusti/ha

Indice di Permeabilità IP: 60 % SF nelle aree non coperte da costruzioni

Prescrizioni particolari:

Poiché lo “Studio di compatibilità idraulica” allegato al PUC, suddivide l’area T2 in tre differenti classi di pericolosità idraulica, graficamente rappresentate alla tav. del PUC 21-H *Sovrapposizione delle previsioni urbanistiche (Sistemi e regole) con il PAI (pericolosità idraulica)*, scala 1:2.000, si applicano agli interventi di trasformazione dell’area le seguenti disposizioni:

- aree ricomprese nell’area di pericolosità idraulica Hi3 (tempo di ritorno 100 anni): la disciplina delle modificazioni del suolo è subordinata a quanto disposto dall’art. 55 delle NTA del PUC
- aree ricomprese nell’area di pericolosità idraulica Hi2 (tempo di ritorno 200 anni): la disciplina delle modificazioni del suolo è subordinata a quanto disposto dall’art. 56 delle NTA del PUC; è ammessa la realizzazioni di nuovi interventi edilizi subordinata a studio di compatibilità idraulica;
- aree ricomprese nell’area di pericolosità idraulica Hi1 (tempo di ritorno 500 anni): ai sensi dell’art. 55 delle NTA su tale area è possibile realizzare interventi di modificazione del suolo, compresi interventi di nuova edificazione, fermo restando l’impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Disciplina della fabbricazione

a) Materiali e tipologie

E’ prescritto di norma l’uso dei materiali e dei colori tradizionali e dei procedimenti costruttivi tipici della zona.

L’adozione di materiali, tipologie e procedimenti costruttivi differenti, può essere eccezionalmente consentita dagli uffici preposti, quando sia giustificata dal miglioramento dell’inserimento paesaggistico degli edifici ovvero da significativi incrementi del risparmio energetico o della capacità di produzione energetica per unità abitativa da fonti rinnovabili superiore ai minimi di legge stabiliti per gli edifici di nuova costruzione;

b) Coperture

Le coperture dovranno essere a tetto con sovrastante manto di tegole in laterizio; è tuttavia ammesso l’uso di tegole fotovoltaiche. Al pendenza del tetto non può superare il 35%. Eventuali coperture a terrazzo di norma non potranno superare il 25% della superficie coperta complessiva.

c) Recinzioni

La realizzazione delle recinzioni è subordinata alla redazione di apposito progetto, corredato dai particolari costruttivi.

Le recinzioni in muratura intonacata non potranno superare l’altezza di m.0,80; la parte superiore dovrà essere del tipo ad aria passante (siepe arborea, legno, rete, inferriata, etc.). L’altezza complessiva rispetto al piano di campagna delle recinzioni: max. m. 2,00.

d) Volumi tecnici

I volumi tecnici (depositi d’acqua, cisterne, centrali termiche, etc.) sono ammessi purché previsti, dimensionati ed armonizzati nel progetto degli edifici.

e) Fognature, fosse settiche, impianti di depurazione

E’obbligatorio l’allacciamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.

Rinvio al Regolamento edilizio

Per tutto quanto non regolamentato in materia edilizia e di igiene dalla presente scheda normativa si fa riferimento al vigente Regolamento edilizio del comune di Posada

