

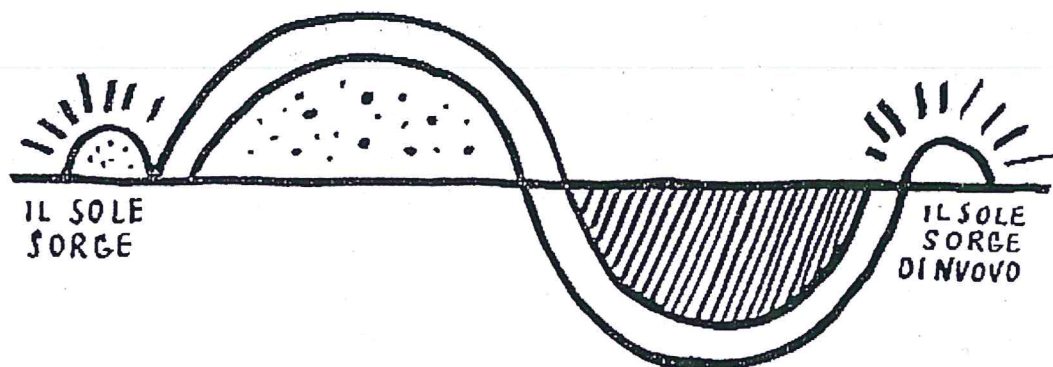


Comune di Villaputzu (C.m. 21, CA)

Piano urbanistico comunale

E/Var7 – Normativa per l'uso e la tutela del territorio comunale Variante Art. 2.4.3 lett. c)

Allegati: E1 - Tabelle dei tipi edilizi
E2 - Tabelle degli spazi pubblici



Ufficio Tecnico Comunale
Ing. Sabrina Camboni

Sabrina Camboni

Aprile 2019

N.B.: Col doppio barrato (~~esempio~~) vengono evidenziate le parti di cui si propone l'eliminazione.

2.4.3 - In tutte le zone B valgono le seguenti norme tecniche.

- a) Le nuove costruzioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione totale possono sorgere a filo strada, ove questa appartenga a un tessuto definito e le caratteristiche sue e delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre per l'intero prospetto dell'isolato.

Potranno essere proposti arretramenti dal fronte strada esistente per migliorare la circolazione, realizzare fasce di sosta e parcheggio o giardini, ecc., arretramenti che verranno accettati solo quando si dimostri e riconosca che detto arretramento costituisce un miglioramento sensibile dell'aspetto e funzionalità dell'ambiente urbano del tratto di via interessato.

Il Comune potrà comunque imporre piccole rettifiche degli allineamenti per migliorare la percorribilità e/o la percezione spaziale.

- b) L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano né l'altezza media degli edifici circostanti preesistenti, né l'altezza massima di zona, definita nella misura di un piano terra più due piani sopraelevati (massimo metri 10); l'altezza minima non potrà essere inferiore a un piano fuori terra; tra questi limiti estremi potranno essere imposte altezze ricorrenti con i fabbricati esistenti.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento. Possono far eccezione gli edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche.

Quando un fabbricato prospetta sull'angolo di due strade di ampiezza diversa può conservare l'altezza consentita sulla via maggiore per il risvolto sulla via minore, fino alla profondità di m 14.

- c) La distanza minima assoluta tra nuove pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere almeno di m 10,00; ~~la distanza minima dai confini pari almeno a metà dell'altezza dei fabbricati, salvo diverso accordo tra i confinanti, registrato nelle forme di legge.~~

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano definito.

Nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione autorizzata che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00 nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle suddette distanze comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle misure minime indicate dal Codice Civile.

Sono consentiti accordi diversi tra confinanti per le distanze dal confine, nel limite comunque delle misure minime indicate dal Codice Civile.

- d) Al fine di migliorare le condizioni delle abitazioni preesistenti al primo Programma di fabbricazione (1971), può essere consentita, con le stesse modalità del punto

precedente, l'apertura di finestre, nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopra indicate (purché nel rispetto delle misure minime e delle regole indicate dal vigente Codice Civile).

- e) Le dimensioni trasversali minime dei cortili non saranno inferiori a $\frac{2}{3}$ dell'altezza dei fabbricati prospicienti e comunque mai inferiori a 4 metri; la superficie minima del cortile sarà pari almeno ad $\frac{1}{3}$ della somma delle superfici verticali prospicienti.
- f) E' ammesso l'accostamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.
- g) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi di parcheggio privato (effettivo ed accessibile) in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione (1 posto macchina/200 mc o frazione).
- h) Le recinzioni, a giorno verso i passaggi pedonali, non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna.
- i) La edificabilità effettiva ammissibile sui fondi è definita nel rispetto congiunto delle soglie dell'indice di fabbricabilità, delle distanze e altezze e del rapporto di copertura, di cui sono indicati i valori limite ammissibili nella tabella dei tipi edilizi e devono essere verificati tutti uno per uno.
Gli indici di densità fondiaria residenziale comprendono sia la quota relativa alle destinazioni strettamente abitative che la quota per i locali accessori e i servizi della residenza. Tali quote saranno individuate e verificate nei progetti edilizi secondo le direttive vigenti. La ricostruzione di fabbricati esistenti che superino la densità fondiaria ammessa può essere consentita in eccesso, ma nei limiti del 70% della volumetria preesistente.
- j) Per i locali adibiti ad attività produttive si applicano le norme igienico-sanitarie vigenti.
- k) La misura del lotto minimo nelle zone B interne (B1÷B3) è definita pari all'esistente, cioè con divieto di ulteriore frazionamento; mentre nella zona B9 sarà definita dal Piano di recupero (obbligatorio).
- l) L'Amministrazione comunale impartirà caso per caso le particolari prescrizioni costruttive di cui al punto 10 dell'art.33 Legge 17 agosto 1942, n.1150, salva la facoltà di predisporre un quadro di riferimento per settori o anche per l'intera zona.