



COMUNE DI GERGEI

PROVINCIA DI CAGLIARI

AREA TECNICA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gergei, 10.09.2012

IL PROGETTISTA – UFFICIO TECNICO COMUNALE
Ing. Verdiana Anedda

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono modificate come segue:

1. L' **Art.8 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE** è così sostituito:

Sono comprese in questa zona le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate che pur essendo nel vecchio nucleo urbano non hanno le caratteristiche della zona A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella consentita, verificando tale rapporto entro comparti non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

Essa è caratterizzata da un tessuto viario ancora irregolare, con tratti di strada stretti e tortuosi, con tipologie edilizie in prevalenza unifamiliari a schiera o isolate nel lotto, per lo più ad uno o due piani.

In detta zona si prescrive attraverso interventi coordinati, la regolarizzazione delle sezioni viarie al fine di ottenere strade di almeno 6,00 metri di larghezza.

Per questa zona è ammessa una densità fondiaria di 3,00 mc/mq.; nel caso di trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono ammessi volumi superiori al predetto limite di densità fondiaria quando non eccedano il 70% dei volumi preesistenti. Il rapporto di copertura tra superficie coperta e area del lotto non deve essere superiore a 0,50 mq/mq. per case a schiera o in linea e al 35 % per case isolate.

Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo isolato a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra le pareti finestrate. E' peraltro consentito l'arretramento dal filo strada a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli edifici adiacenti; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggi o verde.

L'altezza dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni non può superare quella degli edifici circostanti e comunque quella media della zona, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche, sempreché siano rispettati i limiti di densità fondiaria della zona.

Le altezze degli edifici non possono comunque superare quelle consentite dalle norme sui distacchi fra gli edifici e comunque il valore massimo di mt. 9,50.

La distanza minima assoluta prescritta tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 8,00.

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

AREA TECNICA

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Qualora non si costruisca in aderenza con i lotti confinanti la distanza minima del fabbricato dai confini del lotto è fissata in metri 4,00.

Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi purché siano rispettate le norme di cui all'art.79 del Regolamento Edilizio Comunale.

Ogni edificio sarà dotato di una superficie per la sosta privata pari a mq. 1,00 per ogni 10,0 mc. di costruzione, che potrà essere sistemata anche nel cortile retrostante purché di facile accesso.

All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario e del rapporto di copertura previsti per la zona e non superino l'altezza di 3,00 metri.

Gergei, 10.09.2012

IL PROGETTISTA – UFFICIO TECNICO COMUNALE
Ing. Verdiana Anedda