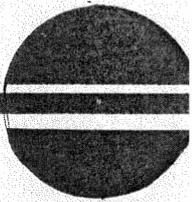
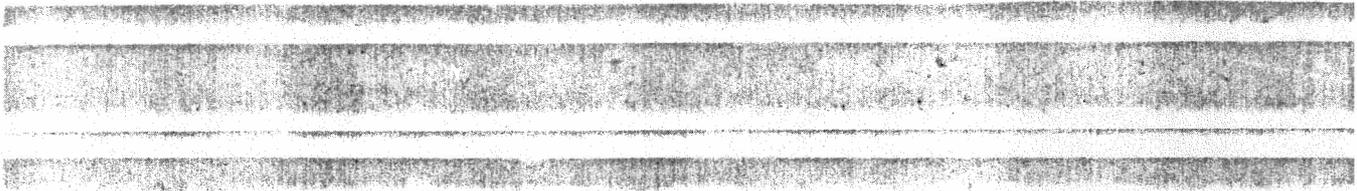
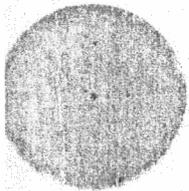


COMUNE DI ARBUS

PROVINCIA DI CAGLIARI



PIANO PARTICOLAREGGIATO



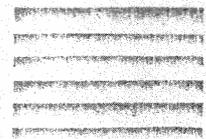
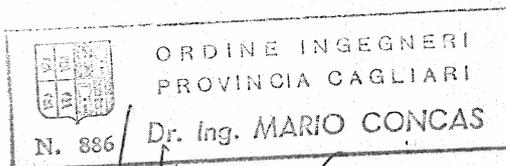
SUB-ZONE COSTIERE 2B-4B-1A
COMPARTI A-B



STUDIO TECNICO CONCAS-PINTUS VIA LUNIGIANA 46 T.286774

PROGETTISTA

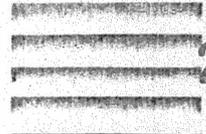
DOCT. ING. MARIO CONCAS



SCALA

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
DIPARTIMENTO FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto Assessoriale
n. 1908 / U del 31 DIC 1985



ESECUZIONE
25 FEB. 1985

Cagliari, li _____
IL FUNZIONARIO CARICATO
NORME DI ATTUAZIONE



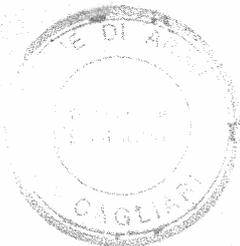
SOSTITUISCE IL



SOSTITUITO DA



AGGIORNAM.



IL SINDACO



ART. 1

Le presenti norme si riferiscono al piano particolareggiato della sottozona F₃, che sono caratterizzate dalla esistenza di piccoli agglomerati turistico residenziali costieri denominati : Pistis, Tunnaria (Porto Palma) e Marina di Arbus e rispettivamente individuati nello studio di disciplina delle zone "F" (Approvato in data 30 - 1 - 1979 con decreto n° 49/U da parte dell'Assessorato E.Locali e Urbanistica) come Sub-zone 2B e 4B del Comparto A e sub-zona 1A del Comparto B, elaborato in base alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e all'aggiornamento delle stesse secondo il Decreto ASS.EE.LL. n° 2266 del 20 Dicembre 1983.

ART. 2

Il P.P., soggetto alle presenti norme, si riferisce alle aree specificate nell'art. 1 e meglio individuate dal perimetro riportato negli elaborati grafici e si compone dei seguenti elaborati:

	Relazione Illustrativa	
	Norme di attuazione	
TAV. N° 1	STRALCIO DEL P.R.G. COMPARTO "A" SUBZONA COSTIERA 2B (PISTIS)	SC 1:10.000
TAV. N° 2	STRALCIO STUDIO DI DISCIPLINA	SC 1:2.000
TAV. N° 3	STATO ATTUALE E PLANIMETRIA CATASTALE	SC 1:500
TAV. N° 4	ZONIZZAZIONE E TABELLA DELLE SUPERFICI	SC 1:500
TAV. N° 5	PLANIVOLUMETRICO E TABELLA DEI VOLUMI	SC 1:500
TAV. N° 6	PLANIVOLUMETRICO ATTREZZATURE PUBBLICHE (VISTA ASSONOMETRICA)	SC 1:500
TAV. N° 7	PROFILI REGOLATORI COMPARTO "A" SUBZONA COSTIERA 4B (Tunnaria-Porto palma)	SC 1:200
TAV. N° 8	STRALCIO STUDIO DI DISCIPLINA	SC 1:2.000

TAV. N° 9	STATO ATTUALE E PLANIMETRIA CATASTALE	SC 1:500
TAV. N° 10	ZONIZZAZIONE E TABELLA DELLE SUPERFICI	SC 1:500
TAV. N° 11	PLANIVOLUMETRICO E TABELLA DEI VOLUMI	SC 1:500
TAV. N° 12	PLANIVOLUMETRICO ATTREZZATURE PUBBLICHE (VISTA ASSONOMETRICA)	SC 1:500
TAV. N° 13	PROFILI REGOLATORI	SC 1:200
TAV. N° 14	TIPI EDILIZI COMPARTO "B" SUBZONA COSTIERA 1A (Marina di Arbus)	SC 1:200
TAV. N° 15	STRALCIO STUDIO DI DISCIPLINA	SC 1:4.000
TAV. N° 16	STATO ATTUALE E PLANIMETRIA CATASTALE	SC 1:1.000
TAV. N° 17	ZONIZZAZIONE E TABELLA DELLE SUPERFICI	SC 1:1.000
TAV. N° 18	PLANIVOLUMETRICO E TABELLA DEI VOLUMI	SC 1:1.000
TAV. N° 19	PLANIVOLUMETRICO ATTREZZATURE PUBBLICHE (VISTA ASSONOMETRICA)	SC 1:1.000
TAV. N° 20	PROFILI REGOLATORI	SC 1:200
TAV. N° 21	TIPI EDILIZI	SC 1:200
TAV. N° 22	SEZIONI STRADALI	

ART. 3

Le aree oggetto del P.P. così come sono individuate negli articoli precedenti sono classificate, secondo le destinazioni indicate nelle tav. 2 delle presenti norme, in:

- zone a destinazione residenziale
- zone per servizi privati
- zone per servizi pubblici
- zone di rispetto assoluto
- aree per viabilità e parcheggi.

ART. 4

Le aree destinate alla residenza sono prevalentemente costituite da isolati e possono comprendere, in base alle indicazioni

degli elaborati grafici di progetto:

- aree di sedime degli (o dello) edifici
- aree per sosta auto (parcheggi)
- cortili privati ad uso di singole (o più) abitazioni.

Ogni isolato è suddiviso nei diversi lotti che contengono le unità abitative, che sono prevalentemente tipologie isolate per i fabbricati esistenti e tipologie accorpate (a schiera) per i fabbricati di nuova formazione.

ART. 5

Le volumetrie relative a fabbricati già esistenti in ogni singola sub-zona non possono essere ampliate.

Nella fascia costiera compresa entro i 150 m. dal mare (evidenziata negli elaborati grafici) è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici con la seguente precisazione :

- Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Per intervento di manutenzione straordinaria si intendono quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici coperte delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso.

In detta fascia pertanto assolutamente vietata la demolizione con successiva ricostruzione anche solo parziale dei fabbricati esistenti, salvo le deroghe previste dall'art. 18 della L.R. n°

17 del 19 - 5 - 1981. La eventuale demolizione di tutta o parte della volumetria esistente potrà essere conservata, ma ricostruita solo fuori dalla fascia ritenuta nei 150 m. dal mare o ad integrazione di volumetrie già esistenti o con una nuova volumetria nei lotti destinati a verde privato, in tal caso operando uno scambio che conservi gli standars urbanistici di progetto.

Gli edifici che si trovano sulla linea di delimitazione di edificabilità dei 150 m osserveranno le norme di cui sopra se almeno il 40% della loro volumetria ricade all'interno di tale fascia, (salvo le deroghe citate).

ART. 6

Per gli edifici già esistenti e situati all'esterno della fascia dei 150 m dal mare, è consentita non solo la manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall'art. 5 ma anche la parziale o totale demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto della cubatura preesistente.

Le nuove costruzioni esterne alla fascia dei 150 m saranno realizzate in conformità alle previsioni di progetto, con soluzioni accorpate ed in rispetto delle volumetrie consentite e dei tipi edilizi specificati negli allegati grafici (planivolumetrico - tipi edilizi). Qualora dovessero realizzarsi all'esterno della fascia dei 150 m volumetrie sostitutive in base a quanto previsto all'art. precedente, questi fabbricati dovranno distare da tutti i confini del lotto non meno di mt 5.00, con esclusione di qualunque locale accessorio separato dal fabbricato principale qualunque sia la sua destinazione d'uso.

ART. 7

Le infrastrutture necessarie (viabilità, rete idrica, rete fognaria, impianti di depurazione, elettrificazione etcc) strettamen-

te connesse con la realizzazione delle nuove volumetrie (residenziali, alberghiere o similari) consentite verranno realizzate a cura e spese degli interessati. Allo scopo dovrà essere predisposto dagli stessi un progetto esecutivo per l'intero intervento che nel rispetto delle previsioni di P.P., contenga oltre alle soluzioni architettoniche per gli edifici anche i dettagli delle diverse infrastrutture al fine di ottenere dall'Amministrazione Comunale le relative Concessioni e concordare con la Stessa la convenzione per la realizzazione delle varie infrastrutture che una volta realizzate verranno cedute gratuitamente al Comune.

ART. 8 - Parametri urbanistici -

Per tutte le sub-zone sono stati individuati i parametri urbanistici di progetto in conformità a quanto previsto dallo studio di disciplina delle zone "F" aggiornati in base al D.A.

n° 2266/U del 20 - 12 - 1983

Le cubature massime consentite, già realizzate o da realizzare sono quelle individuate nelle tabelle allegate agli elaborati planovolumetrici.

Per il conteggio delle volumetrie dei fabbricati esistenti l'altezza massima è fissata in :

m 6.50 per gli edifici a due piani fuori terra

m 3.50 per gli edifici a un piano fuori terra.

Tenendo conto anche delle cubature di eventuali seminterrati qualunque sia la sua destinazione d'uso.

Pertanto nella demolizione e successiva ricostruzione prevista dall'art. 6 la cubatura disponibile per la ricostruzione dovrà essere quella del fabbricato demolito, calcolata complessivamente comprendendo anche i volumi interrati con qualunque destina-

zione d'uso ad eccezione di quelli che potranno essere considerati tecnici, come cisterne per riserva idrica e similari e per quelli per i quali non è prevista nessuna apertura sull'esterno. Per le nuove costruzioni, le volumetrie, le altezze massime consentite sono quelle desumibili dagli elaborati planivolumetrici e tipi edilizi allegati al P.P. Per questi edifici sono consentiti in aggiunta solo volumi totalmente interrati o tecnici con le caratteristiche di cui al comma precedente.

ART. 9

Nell'ambito di ogni sub-zona è assolutamente obbligatoria la demolizione di strutture o sovrastrutture realizzate in materiale precario o comunque non facenti parte della struttura dell'edificio principale regolarmente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, ma anche di tutte quelle volumetrie accessorie realizzate senza autorizzazione all'interno dei lotti facenti parte o meno del fabbricato autorizzato, in qualunque materiale siano state edificate.

E' altresì obbligatoria la demolizione, con successivo ripristino dell'area di sedime in conformità alla configurazione del terreno circostante, di tutte quelle costruzioni di carattere precario, in qualunque materiale siano realizzate, localizzate all'esterno dei lotti esistenti e comunque ubicate nell'ambito di ogni singola sub-zona.

E' inoltre obbligatorio realizzare e conservare a cura e spese dei proprietari, "il decoro architettonico" dei fabbricati regolarmente autorizzati, provvedendo a tutte le opere di finitura previste dagli articoli seguenti e specificate nel progetto oggetto della concessione edilizia, nei termini previsti per la realizzazione.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a sollecitare ed imporre le finiture di tutti gli edifici esistenti già da tempo e non ancora ultimati nell'aspetto esterno, con divieto assoluto di utilizzazione degli stessi sino a completamento totale delle opere di finitura ed al rilascio del certificato di abitabilità.

ART. 10 - Coperture e allegati di progetto -

E' prevista, in ogni caso, la realizzazione di coperture a falde inclinate con manto in tegole del tipo coppo, ancorché si effettuino la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture.

La pendenza delle falde non potrà superare il 35% con sgrondo diretto senza canali di alcun tipo.

Le acque potranno essere allontanate dalle murature con gronde realizzate con il caratteristico sistema di tegole aggettanti su piani successivi o con elementi similari anche prefabbricati o con aggetto del solaio di copertura fino ad un massimo di cm 50.

Si fa esplicito obbligo di copertura a tetto con tegole di tipo tradizionale (coppi), a due falde con unico colmo parallelo allo sviluppo della strada prospiciente il lotto; per edifici inseriti in un lotto d'angolo o di testata il colmo dovrà mantenersi sempre parallelo allo sviluppo su strada del fabbricato, con soluzione a padiglione. Casi eccezionali, ove ciò non sia possibile dovranno essere dimostrati, valutati e accettati dalla C.E.

Ogni intervento di qualunque tipo dovrà esser richiesto con un progetto dettagliato a firma di tecnico abilitato iscritto all'albo professionale, che contenga la situazione attuale e le

modifiche che si intendano apportare se si tratta di fabbricato esistente o il piano quotato di tutto il lotto ante-operam. con curve di livello a equidistanza di cm 50 e successiva sistemazione post-operam per i nuovi interventi.

Sarà essenziale una sezione prospetto in scala non inferiore di 1:20 dalla quale risultino chiaramente i materiali impiegati, il trattamento delle superfici e le caratteristiche architettoniche delle facciate sia per la situazione esistente che per quella di progetto. E' altresì essenziale che il progetto esecutivo contenga la specifica di tutti i particolari degli elementi architettonici in scala 1:5 o anche 1:1, una documentazione fotografica completa a colori che contenga anche gli eventuali fabbricati vicini, una campionatura dei colori delle tinteggiature o rivestimenti delle facciate corrispondenti all'indicazione riportata nei prospetti o nel prospetto sezione.

ART. 11 -(Aperture esterne)

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infissi esterni che si intendono realizzare e che dovranno essere in legno di essenza dura di idonea soluzione architettonica. Sono assolutamente vietate le serrande avvolgibili in qualsiasi materiale. Le gelosie e gli sportelloni in legno potranno essere scorrevoli su apposite guide, se al piano terra con affaccio su strada o suolo pubblico è vietata l'apertura a battente.

E' assolutamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato color argento/bronzo, su fronti prospicienti strade, spazi pubblici o comunque verso spazi soggetti a veduta da luoghi pubblici.

Potrà essere consentito l'uso di infissi in alluminio anodizzato solo in edifici di recente ristrutturazione o edificazione che abbiano adottato serramenti in alluminio, e nei quali sia

necessario variare o sostituire o introdurre nuove aperture, in armonia con quelli esistenti.

Le aperture carrabili sono ammesse anche con allargamento di vani esistenti, purchè non superiori a mt 2.50 e chiuse con ante in legno.

Le vetrine dei locali pubblici o eventuali negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice. Le insegne dovranno essere contenute in dimensioni non superiori alla larghezza delle aperture e di altezza non superiore a cm 50, se collocate sul fronte del fabbricato, se a bandiera le dimensioni non dovranno eccedere i cm² 3000 ed avere un aggetto massimo di cm 50 dal filo esterno del fabbricato. Sarà ammessa una sola insegna per ogni esercizio commerciale.

ART. 12 - Tinteggiate, pitture e intonaci esterni.

Le fronti esterne di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nel trattamento delle superfici e nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario dovrà scrupolosamente attenersi a quanto prescritto nell'art. 9 e ottenere prima di qualunque intervento una regolare concessione del Sindaco sentito il parere della C.E.

Si prescrive l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente e contenute nella gamma delle terre.

ART. 13 - Conduitture aeree.

Le conduitture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni dovranno essere collocati con particolare riguardo all'esteti-

ca, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

In caso di rifacimento di linee elettriche il Sindaco, sentita la C.E., può dettare speciali cautele o ordinare l'interramento dei cavi.

ART. 14 - Impianti tecnologici.

E' vietato sistemare serbatoti d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzini e comunque in parti esterne ai fabbricati. Sono consigliati adeguati impianti di autoclave con serbatoi idrici interrati.

ART. 15 - Recinzioni.

Le recinzioni sui singoli lotti devono essere realizzate a giorno per una altezza massima di cm 180 dal suolo, con l'uso esclusivo di muratura per una altezza massima di cm 90 dal suolo e la parte rimanente in legno, compreso gli eventuali elementi di chiusura come cancellate e simili. E' vietato l'uso di elementi prefabbricati in calcestruzzo, inferriate e simili.

I particolari costruttivi delle recinzioni in scala non inferiore di 1:20 con l'indicazione dei materiali e delle opere di finitura dovranno far parte integrante degli elaborati grafici presentati per ottenere le dovute concessioni qualunque sia il tipo di intervento edilizio per cui si è richiesta la concessione.

ART. 16 - Verde privato.

E' fatto obbligo ai singoli proprietari di lotti destinati a verde privato, la recinzione dei medesimi con le modalità di cui all'art. precedente e la tenuta decorosa del terreno con l'eliminazione di sterpaglie e simili. E' consigliabile la piantumazione di alberature con essenze originarie del luogo e la sistemazione a verde.

Art.17-Norme particolari

Ad integrazione di quanto previsto dall'art.8 delle presenti norme, nell'ambito esclusivo della sub-zona 1A del comparto B (Marina di Arbus), onde consentire un immediato intervento dell'Amministrazione Comunale nell'acquisizione di parte delle aree destinate a parcheggi e a servizi pubblici senza oneri di esproprio, sono stati localizzati mc.9000 (individuati come V_{pr4} nella Tav.n°18) in aggiunta a quanto consentito dal Decreto n°2266/U del 20-12-1983.

Tale volumetria sarà destinata dall'Amministrazione Comunale a quei proprietari che cederanno bonariamente il loro lotto di terreno situato all'interno della fascia dei 150 m. dal mare per consentire la realizzazione dei parcheggi e dei servizi pubblici.

La distribuzione dei volumi sarà effettuata con l'indice fondiario di 0,75 mc/mq per il 50% della superficie del lotto ceduto.

I proprietari beneficiari di tale permuta dovranno comunque partecipare in quota parte a tutti gli oneri di urbanizzazione gravanti sulla zona di localizzazione dei volumi a loro attribuiti.

Aree interessate alla permuta:

- S₄=9005 (Aree con destinazione a parcheggi)
- S_{3/3}=5400 mq (Aree con destinazione ad attrezzature sportive)
- S_{3/5}=1900 mq (Aree con destinazione a belvedere)
- S_{2/2}=2815 mq (Aree con destinazione a servizi pubblici)
- S_{2/1}=5000 mq (Aree con destinazione a servizi pubblici)

TOT.24.120 mq

Superficie interessata mq.24.120

Indice fondiario mc/mq 0,75

Superficie fondiaria mq.24.120/2=12.060 mq

Volume realizzabile mq.12.060x0,75=9000mc.

Ad integrazione di quanto previsto nel Regolamento Edilizio e Norme di attuazione del P.R.G. vigente, per la validità delle deliberazioni che contengono concessioni edilizie nelle zone oggetto del presente P.P. è essenziale la presenza dell'ingegnere o architetto iscritto agli ordini professionali esperto in materia edilizia ed urbanistica intendendo per questo che abbia svolto almeno dieci anni di attività nel settore specifico o come professionista o come studioso. Per l'ingegnere sarà necessario che abbia conseguito la laurea in ingegneria civile edile.

Prima di esprimere il proprio parere la Commissione Edilizia dovrà verificare, con sopralluogo sul posto di almeno tre membri effettivi della C.E., le richieste indicate nel progetto che dovrà essere esaurientemente relazionato, specificando tale adempimento nel verbale di delibera a cui sarà allegato la relazione di sopralluogo.

ART. 19

Le presenti norme regolano qualunque intervento edificatorio da effettuarsi nelle sub-zone oggetto del P.P. e sono ad integrazione della normativa di carattere generale espressa nel Regolamento Edilizio e nelle Norme di Attuazione del P.R.G. vigenti.