



PIANO PARTICOLAREGGIATO

ZONA G10

ALLEGATO 2

NORME DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

1. Il Piano Particolareggiato della Zona GIO – Attrezzature turistiche di servizio.....	pag. 3
1.1. Disciplina.....	pag. 3
2. Campo di applicazione del Piano Particolareggiato.....	pag. 3
3. Finalità e obiettivi del Piano Particolareggiato.....	pag. 4
4. Elaborati del Piano Particolareggiato.....	pag. 4
5. Categorie di intervento.....	pag. 4
5.1 Nuova Costruzione.....	pag. 4
5.2 Demolizione totale o parziale.....	pag. 5
5.3 Ampliamento.....	pag. 5
5.4 Manutenzione Ordinaria.....	pag. 5
5.5 Manutenzione Straordinaria.....	pag. 5
5.6 Restauro e risanamento conservativo.....	pag. 6
5.7 Ristrutturazione edilizia.....	pag. 6
5.8 Variazione della destinazione d'uso.....	pag. 6
6. Elementi invariati del Piano particolareggiato.....	pag. 7
6.1 Limiti generali d'altezza.....	pag. 7
6.2 Rapporto di copertura.....	pag. 7
6.3 Distanza dai confini.....	pag. 7
6.4 Distanza tra edifici.....	pag. 7
6.5 Distanza dalle strade.....	pag. 7
7. Caratteristiche edilizie e caratterizzazione architettonica.....	pag. 7
7.1 Coperture.....	pag. 7
7.2 Aspetto e manutenzione degli edifici.....	pag. 8
7.3 Portici pergolati e verande.....	pag. 8
7.4 Infissi.....	pag. 8
8. Recinzioni.....	pag. 8
9. Fonti di energia rinnovabile.....	pag. 9
10. Aree di scarico reflui.....	pag. 9

1. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA G10 – ATTREZZATURE TURISTICHE DI SERVIZIO

1.1- Le N.T.A. del P.U.C. definiscono la Zona G10 come un'area destinata ad attrezzature turistiche di servizio, localizzata nell'entroterra lungo la strada che conduce a Fontanamare e consente la localizzazione di un parcheggio per camper a debita distanza dalla fascia del litorale.

Di seguito viene riportata la disciplina presente nelle N.T.A. del P.U.C.

G10

È un'area destinata ad attrezzature turistiche di servizio, localizzata nell'entroterra lungo la strada che conduce a Fontanamare; consente la localizzazione di un parcheggio per camper a debita distanza dalla fascia del litorale. Sono consentite solo le strutture di servizio all'attività.

ZONA G10		Piano Particolareggiato
Superficie territoriale	mq	13.380,72
Indice territoriale	mc/mq	0,10
Rapporto di copertura	mq/mq	0,40
Altezza massima	m	3,00
Lotto minimo		l'intero comparto
Volume ammissibile	mc	1.338,07

L'area oggetto del Piano Particolareggiato è ubicata in loc. Su Dllargiu, nel Comune di Gonnese, lungo la strada provinciale 83 che conduce all'arenile di Fontanamare.

La superficie dell'area è pari a mq. 13380.72.

2. CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E MODALITA' OPERATIVE

Tutte le opere edilizie, soggette a Permesso di costruire o SCIA, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da realizzarsi, nel periodo di validità del presente Piano Particolareggiato, all'interno della zona "G10 - Attrezzature turistiche di servizio – Fontanamare", sono disciplinate, in relazione ai singoli specifici interventi, dalle Norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale, dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti in materia e dalle modalità e prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici di cui è composto il presente Piano Particolareggiato.

Chiunque abbia titolo e che intenda nell'ambito del P.P. eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo autorizzativo.

I titoli che consentono l'esecuzione degli interventi sono:

- Il permesso di costruire;
- La SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);

3. FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato della zona GIO del Comune di Gonnese è finalizzato:

- a) All'incremento dell'offerta turistica del territorio Comunale;
- b) Alla salvaguardia delle componenti ambientali presenti nell'area (suolo, sottosuolo, risorse idriche e patrimonio vegetale);
- c) A limitare la sosta "selvaggia" e incentivare l'utenza verso aree opportunamente attrezzate per tale scopo.

4. ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano particolareggiato della Zona GIO del Comune di Gonnese è composto dai seguenti elaborati:

Allegato 1 - Relazione tecnica illustrativa e piano finanziario

Allegato 2 - Norme di Attuazione

Allegato 3 - Elaborati grafici:

- Tavola n°1: Planimetria generale con suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso, reti stradali e principali infrastrutture;
- Tavola n°2: Stralci Planimetrici;
- Tavola n°3: Fabbricati in progetto;
- Tavola n°4: Mappa e profilo altimetrico;

Allegato 4 - Rapporto Ambientale;

Allegato 5 - Studio di compatibilità Geologica e Geotecnica;

Allegato 6 - Studio di compatibilità Paisaggistica;

5. CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi consentiti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono quelli definiti negli articoli seguenti, in conformità a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale:

5.1- Nuova Costruzione

Per nuova costruzione si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale che determini una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

Sono altresì da considerarsi tali:

- La costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni;
- L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

5.2- Demolizione totale o parziale.

Per totale o parziale demolizione si intende qualsiasi intervento che tende ad eliminare, in tutto o in parte, i volumi di un edificio esistente senza susseguente sostituzione dei medesimi, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette all'ottenimento del permesso di costruire.

5.3- Ampliamento

Per ampliamento si intendono gli interventi che tendono ad ingrandire un fabbricato esistente, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

5.4- Manutenzione Ordinaria (art. 3 del DPR 380/2001)

Si intendono per "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

5.5- Manutenzione Straordinaria (art. 3 del DPR 380/2001)

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito

degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

5.6- Restauro e risanamento conservativo (art. 3 del DPR 380/2001)

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

5.7- Ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

5.8- Variazione della destinazione d'uso

Relativamente alle destinazioni d'uso, non è consentita la variazione rispetto a quella prevista nel P.P. in quanto come disciplinato dalle N.T.A. del P.U.C. sono consentite esclusivamente le strutture di servizio.

6. ELEMENTI INVARIANTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

6.1- Limiti generali d'altezza

L'altezza, così come misurata in sede del computo dei volumi di cui al D.A. 2266/83, nel suo valore massimo è generalmente fissata in 3.00 m.

6.2- Rapporto di copertura

Limitatamente ai lotti ineditati o risultanti liberi in seguito a demolizione il rapporto di copertura è fissato nella misura del 40% della superficie del lotto stesso

6.3- Distanza dai confini

È previsto in generale il diritto di costruire in aderenza ai confini del lotto. È consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso non sia inferiore a 5 m. dal confine stesso, e comunque la distanza fra pareti finestrate non deve essere inferiore a mt. 8 (Comune di III classe). In quest'ultimo caso, tra le proprietà confinanti, è fatto obbligo di stipulare apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta, in accoglimento del criterio più restrittivo.

6.4- Distanza tra edifici

Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a 8.00 m.

6.5- Distanza dalle strade

Nel caso di lotti adiacenti a strade statali o provinciali, il distacco tra esse e gli edifici non potrà essere inferiore a 5.00 m.

Per quanto concerne le strade interne al piano, è consentita l'edificazione in aderenza.

7. Caratteristiche edilizie e caratterizzazione architettonica

7.1- Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse, devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio; pertanto la loro realizzazione dovrà rispondere alla tipologia prevalente della zona di ubicazione, ovvero a due falde, con struttura in legno o latero-cemento e manto di copertura con tegole del tipo portoghesi.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa. In caso di coperture inclinate, tali impianti non possono avere inclinazione differente da quella delle falde del tetto.

7.2- Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo di assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, ecc.), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

7.3- Infissi

Per quanto concerne gli infissi da installare nelle nuove costruzioni, si dovrà tener conto della tipologia presente negli eventuali fabbricati esistenti o conformare quelli esistenti a quelli di nuova installazione.

I fabbricati dovranno avere esclusivamente un'unica tipologia di infissi. Quest'ultima dovrà rispettare i caratteri originari prevalenti dell'area e pertanto dovrà avere finitura effetto legno.

8. Recinzioni

Le recinzioni potranno essere realizzate in muratura piena o ad aria passante.

Le recinzioni realizzate in muratura piena dovranno avere un'altezza massima di 2 m, dovranno essere rifinite con intonacatura e tinteggiatura o rivestiti in pietra.

Nelle recinzioni ad aria passante l'altezza del muro di spiccatto deve essere contenuta in un metro, l'altezza di due metri può essere raggiunta solo con strutture ad aria passante.

Le recinzioni in rete sono consentite, purché rifinite e rispettose del pubblico decoro.

Se di due fondi uno possiede quota superiore all' altro, l'altezza come sopra descritta viene computata a partire dalla quota di campagna del terreno a monte.

9. Fonti di energia rinnovabile

In conformità a quanto disposto dall'art. 11 del D.Lgs n. 28/2011 in materia di integrazioni delle fonti rinnovabili, tutti gli interventi in progetto dovranno prevedere soluzioni tali da garantire la copertura del 50% del fabbisogno energetico dell'area.

10. Aree di scarico reflui

Per disincentivare lo scarico "selvaggio" dei reflui di camper e caravan, vista la totale mancanza di un tale servizio nel comune di Gonnese e nelle località limitrofe, è previsto per ogni area, il posizionamento di una vasca di raccolta reflui non disperdente sul terreno. Queste vasche non dovranno in alcun modo rilasciare sostanze liquide e solide sul sottosuolo e all'occorrenza dovranno essere svuotate mediante autospurgo.

Per tutti gli aspetti non indicati nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle norme e agli elaborati del Piano Urbanistico Comunale.