



COMUNE DI MUSEI

PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO
" IS FORADAS" VIA XX SETTEMBRE MUSEI**

Progettista:
Ing. Palmiro Palmas

Resp. del Procedimento:

il Sindaco:
Francesco Loi

ALLEGATO A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data: Aprile 2016

Rev.

Protocollo:



**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO
" IS FORADAS" VIA XX SETTEMBRE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aprile 2016

Progettisti:
Ing. Palmiro Palmas

Il Responsabile del Procedimento:

Il Sindaco:
Francesco Loi



CAP. 1 PREMESSA

Vista la penuria di aree edificabili nel centro urbano di Musei e la precisa volontà di dar risposta alle esigenze dei cittadini, l'Amministrazione Comunale ha deciso di prevedere la realizzazione di nuovi lotti edificabili, ricadenti nelle aree già precedentemente urbanizzate.

La presente Variante al Piano di Lottizzazione " IS FORADAS" in via XX Settembre, riguardanti le aree destinate a verde pubblico e servizi del presente Piano, ha lo scopo di realizzare dei lotti edificabili per la realizzazione di fabbricati residenziali.

La Variante suddetta riguarda una diversa distribuzione delle volumetrie e delle destinazioni previste nel piano di lottizzazione " IS FORADAS" e viene redatta in accordo alla Legge Regionale 30 giugno 2011 N.12 ed alla Legge Regionale 2 agosto 2013 N.19. Essa prevede la conversione della volumetria dei servizi pubblici in volumetria residenziale, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla Legge Regionale 30 dicembre 1985 N.32 o dalla Legge Regionale N.3 del 2008 in materia di edilizia agevolata.



Vista dell'area interessata dal progetto. Estratto da google earth



CAP. 2 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Piano di Lottizzazione " IS FORADAS", approvato con Delibera di Consiglio Comunale presenta una superficie complessiva di 6.343,00 mq così suddivisi:

- Aree destinate alla residenza: 4.145,00 mq suddivisi attualmente in 12 lotti;
- Viabilità e parcheggi (V-S4): 1 055,00 mq;
- Aree destinate ai servizi: 571,40 mq;
- Aree destinate a VERDE PUBBLICO: 571,60 mq.

Per le aree destinate ai servizi, come vedremo meglio in seguito, si propone la trasformazione in aree residenziali.

CAP. 3 IPOTESI PROGETTUALE

La variante in oggetto alla lottizzazione " IS FORADAS", prevede la trasformazione delle aree destinate a servizi, allo scopo di creare due lotti di terreno da destinare ad edilizia residenziale.

Si creeranno due nuovi lotti residenziali, individuati dalla numerazione progressiva n.13 e n.14. I due lotti avranno superficie pari a 210 mq cadauno; mentre per le unità immobiliari realizzabili è prevista una cubatura massima edificabile rispettivamente di 317 mc cadauno, per un totale di 634 mc.

Per quanto riguarda la viabilità di Piano, non si prevedono variazioni visto la disposizione dei nuovi lotti.

TABELLA RELATIVA AI NUOVI LOTTI EDIFICABILI

LOTTO N.	SUPERFICIE LOTTO mq	MASSIMO VOLUME REALIZZABILE mc	DESTINAZIONE D'USO
13	210	317	Residenza e servizi connessi
14	210	317	Residenza e servizi connessi



CAP. 4 TIPOLOGIE EDILIZIE

L'ipotesi progettuale per i due nuovi lotti n.13 e n.14 prevede la riproposizione dei tipi edilizi consentiti nei lotti (dal n. 1 al n.12) attigui.

La scelta delle tipologie per il piano di lottizzazione " IS FORADAS" è indirizzata verso una planimetria semplice, simile a quelle già esistenti nell'urbano di Musei e tenendo conto del tipo di zona in questione.

Le tipologie edilizie (riportate nella tavola 7 degli elaborati grafici) proposte per i due lotti sono indicative, mentre risultano vincolanti i fili fissi, le distanze, l'ingombro edilizio massimo e sagoma del corpo di fabbrica. All'atto di presentazione del progetto esecutivo delle abitazioni ogni proprietario potrà proporre soluzioni diverse da quelle suggerite, soprattutto per quanto concerne la distribuzione degli ambienti interni, purché nel rispetto delle norme tecniche del presente Piano.

Le coperture devono essere a doppia falda inclinata, con rivestimento in tegole o altro materiale idoneo nel rispetto di tutte le vigenti normative.

Il progetto architettonico deve prevedere l'inserimento di attrezzature tecniche e di macchinari, quali cisterne, pompe di calore etc, all'interno della struttura in modo da non alterare l'aspetto architettonico dei prospetti che danno su strade o spazi pubblici.

Per le recinzioni che danno sulle strade o su spazi pubblici, si dà come indicazione vincolante il tipo "a giorno" con basamento in muratura cieca.

CAP. 5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per i lotti n. 13 e n.14 in progetto, vengono confermate le norme tecniche di attuazione definite nella lottizzazione " IS FORADAS", al fine di uniformare i nuovi fabbricati da realizzare a quanto sino ad ora previsto e realizzato. Si veda, in proposito, l'elaborato tecnico specifico allegato.

CAP. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE ULTIMA FASE DI ATTUAZIONE

La realizzazione dei due nuovi lotti n.13 e n.14 prevede l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ove non già esistenti.

In particolare:



- **RETE STRADALE**

I marciapiedi esistenti verranno realizzati con una fondazione in tout-venant, massetto in cls, cordonata prefabbricata e pavimenti in pietrini di cemento autobloccanti.

- **RETE FOGNARIA ACQUE NERE**

Lo smaltimento delle acque nere avviene per gravità, attraverso il completamento dell'impianto già esistente con la realizzazione di una rete costituita da tubazioni in PVC, corredata da pozzetti d'ispezione dotati di chiusini in ghisa per agevolare gli interventi di manutenzione. Ciascun lotto sarà allacciato alla rete con una tubazione in PVC.

- **RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE**

Lo smaltimento avviene attraverso il completamento dell'impianto già esistente mediante caditoie in calcestruzzo, con griglie in ghisa, collegati ad una rete costruita con tubi in PVC.

- **RETE IDRICA**

La rete idrica esistente sarà completata ove mancante con tubazioni in ghisa sferoidale e sarà collegata alla rete esistente. Sono previste le saracinesche ed i pozzetti di ispezione necessari per un corretto esercizio e per gli interventi di manutenzione.

- **RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

La rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà realizzata a completamento della rete esistente in base alle norme vigenti, con la messa in opera di cavidotti che saranno interrati lungo i marciapiedi e dei pozzetti di derivazione.

- **RETE TELEFONICA**

La rete telefonica esistente verrà completata ove necessario per servire i nuovi lotti, attraverso la realizzazione delle canalizzazioni interrate lungo i marciapiedi e pozzetti di derivazione.

- **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Non si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria perché la quota spettante per l'intervento proposto, che è di ridotte dimensioni, non è tale da consentire la completa realizzazione di un'opera. In loro sostituzione, come previsto dalla normativa



vigente, gli assegnatari dei lotti pagheranno al Comune, al momento del rilascio della concessione edilizia, il contributo in base alle tabelle parametriche adottate dall'Amministrazione Comunale.

CAP. 7 ELENCO ELABORATI

Allegato A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Allegato B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tav. 1 COROGRAFIA

Tav. 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tav. 3 PLANIMETRIA DELLA ZONIZZAZIONE (SITUAZIONE VIGENTE)

Tav. 4 PLANIVOLUMETRICO (SITUAZIONE VIGENTE)

Tav. 5 PLANIMETRIA DELLA ZONIZZAZIONE (SITUAZIONE IN PROGETTO)

Tav. 6 PLANIVOLUMETRICO (SITUAZIONE IN PROGETTO)

Tav. 7 TIPI EDILIZI