



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 B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: Aprile 2016

Rev.

Protocollo:



COMUNE DI MUSEI
PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
Piazza IV Novembre

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aprile 2016

Progettisti:
Ing. Palmiro Palmas

Il Responsabile del Procedimento:

Il Sindaco:
Francesco Loi



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di lottizzazione " IS FORADAS" disciplinano l'edificazione nella parte del Piano costituita dai lotti n. 13 e n.14, come risulta definito dalla presente variante.

INDICI E PARAMETRI

Gli indici e i parametri da rispettare nell'edificazione, in accordo con le prescrizioni del PUC vigente, sono i seguenti:

rapporto massimo di copertura del lotto	40%
altezza massima degli edifici destinati ad abitazione	6.2 ml
distanza minima dai confini	4.0 ml
distanza minima tra le pareti finestrate degli edifici	8.0 ml

DESTINAZIONI D'USO

Nei lotti n. 13 e n. 14, destinati alla costruzione degli alloggi, la destinazione d'uso consentita è quella residenziale e dei servizi connessi alla residenza.



I BLOCCHI EDILIZI.

Le scelte tipologiche effettuate sono organicamente connesse con l'esistente situazione edificatoria riconoscibile al contorno.

Il contorno edificato è caratterizzato dal tipo edilizio della casa isolata, singola o binata, o a schiere di tre unità, articolate su due piani abitabili, con o senza locale seminterrato.

E' questa una tipologia di edilizia residenziale "urbana" diffusa su scala locale e territoriale ben più vasta, ed è un segno edilizio caratteristico di gran parte delle periferie edificate dei piccoli centri di antica vocazione agricola.

Pertanto il tipo edilizio riproposto, probabilmente anche più economico e tanto forte da costituire in definitiva l'indirizzo suggerito dalla domanda, sarà inerente a blocchi edilizi isolati, binati con lotti indipendenti, ciascuno dotato di fronte stradale per avere garantiti gli accessi.

Nel piano sono consentite solo costruzioni unifamiliari.

BLOCCO BINATO: LOTTI 13/14

Sono elementi vincolanti e imprescindibili la realizzazione di volumi sino al 20% di quello insediabile, da utilizzare ai fini della costituzione di servizi connessi alla residenza (cantine, parcheggi coperti, vani di servizi tecnologici, studi professionali, negozi etc.) da ricavarsi anche seminterrati, dalla parte eccedente il piano di campagna.

Per ciascuno dei due blocchi è possibile far coincidere (in caso di progettazione integrata dell'intero blocco) l'intero 20% dei volumi da destinare a servizi su un unico singolo lotto al fine della realizzazione di locali a destinazione commerciale.

Il piano seminterrato è consentito qualora l'altezza massima fuori terra sia pari a cm 80.00, misurato dal piano finale del marciapiede prospiciente il lotto.



Altezza massima alla gronda mt 6.20,

Copertura a due falde o a padiglione per i capo schiera, a due falde per il blocco centrale realizzabile anche su un solo piano al fine della possibilità dello sfruttamento della maggiore superficie copribile.

Sporgenza massima degli aggetti di copertura mt 0.70

ABITAZIONI E ALLOGGI

È consentito nei lotti 13-14 nel rispetto degli altri parametri quali le altezze, gli ingombri il numero di piani etc. si possa realizzare una singola abitazione su due o più lotti. Nel qual caso le volumetrie e le superfici realizzabili nei singoli lotti verranno sommate.

Non è consentita invece la costruzione di due alloggi su un singolo lotto.

TIPOLOGIE PER PIANI E ALTEZZE

Sono indicate quattro tipologie generali in funzione del numero di piani e ad esse sono direttamente collegate le altezze dei fabbricati.

TIPOLOGIE PER PIANI E ALTEZZE

Sono indicate quattro tipologie generali in funzione del numero di piani e ad esse sono direttamente collegate le altezze dei fabbricati.

TIPO 1 valido per tutti i lotti

È possibile la costruzione di tre piani complessivi - S, T, I°. altezza massima all'estradosso del solaio di copertura mt 6.20

TIPO 2 valido per tutti i lotti

È possibile la costruzione di due piani complessivi - T, I°. altezza massima all'estradosso del solaio di copertura mt 5.40

TIPO 3 valido per tutti i lotti

È possibile la costruzione di tre piani complessivi - S, T, ST. altezza massima all'estradosso del solaio di copertura mt 4.50



TIPO 4 – tipologia realizzabile su tutti i lotti ad eccezione dei blocchi a schiera.

è possibile la costruzione di un solo piano con sottotetto con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura pari a mt 3.30

VOLUMI NON COMPUTABILI

Non sono da considerarsi volumi ai fini del calcolo delle volumetrie insediabili:

I VESPAI, quali elementi di protezione igienico sanitaria dei fabbricati, sino all'altezza di cm 50 dal punto di definitiva sistemazione del piano di campagna e comunque non oltre 50 cm dal piano stradale prospiciente il lotto.

I LOGGIATI E LE VERANDE coperte aperte entro il limite massimo dei mt 2.50 di profondità e sempre che non siano superiori al 20% della superficie coperta.

CRITERI DI COSTRUZIONE

La costruzione dei fabbricati è vincolata al rilascio di Concessione Edilizia diretta da parte del comune, dietro pagamento del contributo per il **COSTO DI COSTRUZIONE** e per la **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**.

si prevede che le tipologie siano identiche per ciascun blocco, per cui sarà applicato il principio della **"PREVENZIONE"** secondo il quale, il primo edificante determinerà la tipologia anche per il secondo edificante adiacente.

Nello specifico, se l'edificante il lotto n° 13, otterrà la Concessione Edilizia prima dell'edificante del lotto n° 14, imporrà al medesimo la stessa tipologia ossia determinerà l'altezza, e il numero di piani anche per il n° 14, non può invece imporre la distanza dal filo strada per cui le costruzioni potranno anche risultare sfalsate tra loro.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Gli edifici devono essere realizzati in muratura portante intonacata dello spessore minimo di cm 30, o muratura a faccia a vista in pietra o mattoni anche con cassa vuota dello spessore minimo di cm 40, sono inoltre consentiti interventi di nuova costruzione con l'utilizzo di mattoni in terra cruda.

Le opere di fondazione devono essere realizzate con fondazione continua, armata e soprafondazione in c.a. sino alla quota di 40 cm sul piano del marciapiede.



Sono esclusi dal computo dei volumi i vespai sino all'altezza di cm 40 dal piano di campagna.

La distribuzione interna dei singoli alloggi, prevalentemente libera, può svilupparsi su due piani fuori terra con o senza locale seminterrato, secondo gli schemi tipologici allegati.

Tra i volumi accessori di pertinenza delle residenze viene previsto un possibile spazio esterno destinato ad autorimessa, con parete muraria in comune con l'alloggio vero e proprio.

Gli edifici possono essere realizzati come isolati (tutti interni al lotto di pertinenza) o in aderenza, per formare case binate, o a schiera, secondo i tipi edilizi già descritti.

I solai intermedi devono essere realizzati in misto di laterizio e cemento armato ed avere uno spessore non inferiore a 20 cm.

I solai di copertura, a falde inclinate, possono essere costruiti anche in legno a vista, sia esso massello o lamellare.

Le impermeabilizzazioni e le coibentazioni devono sempre essere realizzate con materiali non inquinanti, anche sintetici, in pannelli o in getto (sono preferibili getti con calcestruzzi formati da cemento, sabbia e sughero) e non possono avere spessori inferiori a 5 cm.

Sono escluse le schiume di poliuretano.

La copertura deve essere a tetto, con tipologia libera (due falde, padiglione, mista). non sono consentiti colmi di altezza diseguale e i tetti piani.

A completamento delle coperture deve essere steso un manto di tegole curve (coppo sardo e portoghese), in cotto o in cls vibrocompresso colorato, resta inteso che il colore deve essere contenuto all'interno della scala cromatica delle terre.

Viene categoricamente esclusa la copertura con materiali diversi dalla tegola, quali onduline, lamiere materiali plastici, simil tegola etc. o di materiali inquinanti, tipo cemento-amianto o similari.



Può essere realizzata la copertura di una porzione della superficie esterna al fabbricato, purchè addossata allo stesso, alla fine di riprendere e reinterpretare la classica "lolla", il loggiato che storicamente ha assolto, fra le altre, la funzione di soggiorno all'aperto, da intendersi ai fini dei volumi insediabili, non computabile sino al 20% della superficie coperta.

Le pareti non trattate con mattoni o pietra a vista devono essere intonacate e tinteggiate, sono vietati i rivestimenti traslucidi o smaltati.

La recinzione sul fronte strada sarà del tipo "a giorno", con base muraria debitamente intonacata alta non più di ml 1.25 e la parte superiore con inferriata o staccionata per una altezza di ml 1.25: in totale la recinzione non supererà il valore di ml 2.50.

La recinzione tra i lotti potrà venire determinata da rete metallica (generalmente plastificata) retta da pali metallici fondati su cordolo di cls, o da elementi plastici componibili, o da muro continuo, purchè di altezza non superiore a ml 2.50.

Le tonalità cromatiche delle facciate degli edifici (fatti salvi eventuali pareti o inserti di muratura in pietra o mattoni a vista) saranno stabilite secondo la scala cromatica delle terre.

Resta inteso che maggiori indicazioni circa la edificazione devono far riferimento allo strumento urbanistico vigente, che ha valore normativo superiore rispetto alle presenti indicazioni

Non possono essere riferimento, norme del regolamento edilizio, meno restrittive di quelle contenute nel presente strumento di attuazione.