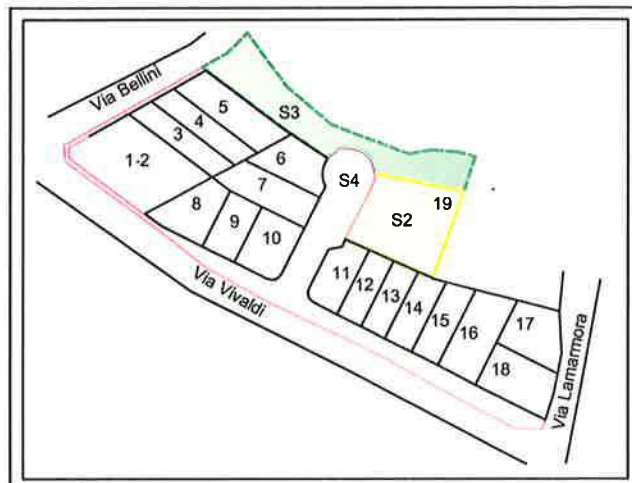


A.T.P.
ING. PALMIRO PALMAS
GEOM. GIOVANNI GARAU
Via Fermi 1 - 09010 - MUSEI

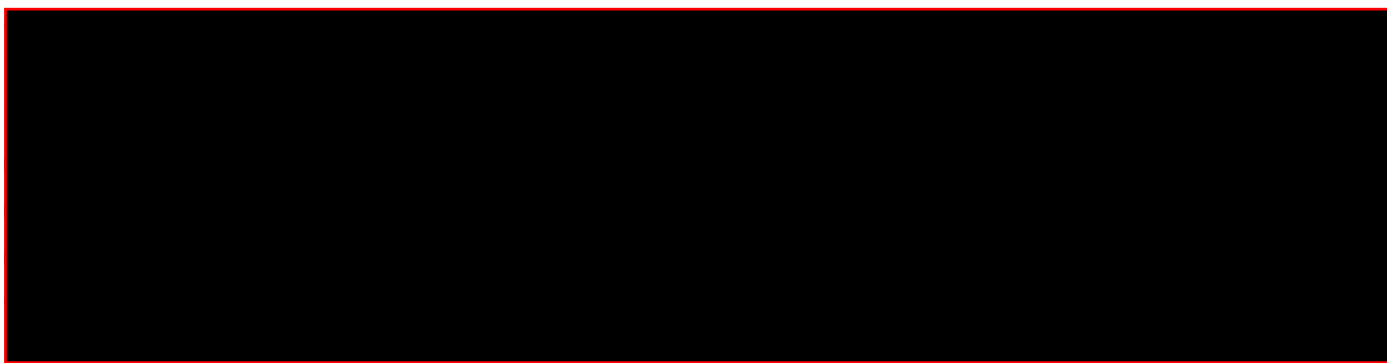
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "F.LLI FLORE " IN LOC SU CANALI
VIA BELLINI - VIA VIVALDI - VIA LAMARMORA - MUSEI

ELABORATO:

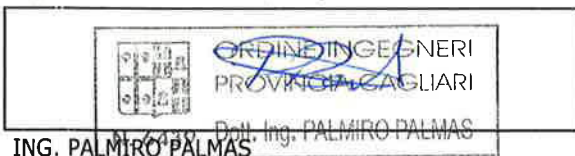
NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE



committenti:



I PROGETTISTI



I COMMITTENTI

FLORE ANNA MARIA BEATRICE

FLORE GIOVANNI MARIA

FLORE PIETRO FRANCESCO

FLORE ANTONIO

FLORE GIORGIO IGNAZIO

NIOI GIANFRANCO

MATTA FRANCESCA

ARGIOLAS WALTER

DATA _____

LE NORME DI ATTUAZIONE

I BLOCCHI EDILIZI.

Le scelte tipologiche effettuate sono organicamente connesse con l'esistente situazione edificatoria riconoscibile al contorno, e dal tipo edilizio della casa isolata, singola o binata, o a schiere di diverse 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 e a schiera con lotti indipendenti, ciascuno dotato di fronte stradale per avere garantiti gli accessi, sia pedonali che carrabili.

Dallo studio si possono individuare i seguenti tipi:

BLOCCO BINATO: LOTTI 6/7 - 17/18

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) da ricavarsi anche seminterrati, dalla parte eccedente il piano di campagna.

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 libera a falde o a padiglione.

BLOCCO A SCHIERA: LOTTI 1/2/3/4/5 - 8/9/10 - 11/12/13/14/15/16.

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.

LOTTO 19 IN CESSIONE AL COMUNE PER SERVIZI PUBBLICI DI PIANO

Tipologia e destinazione d'uso libera nel limite previsto, di distanze e altezze massime alla gronda pari a quelle generali della zona C, è consentita la realizzazione del piano seminterrato con altezza massima fuori terra di cm 80.00, misurato dal piano finale del marciapiede prospiciente il 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.

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 un piano terra a falda inclinata altezza massima all'intradosso del solaio di copertura mt 2.70 e di 3.10 all'estradosso

TIPO 3 valido per tutti i lotti

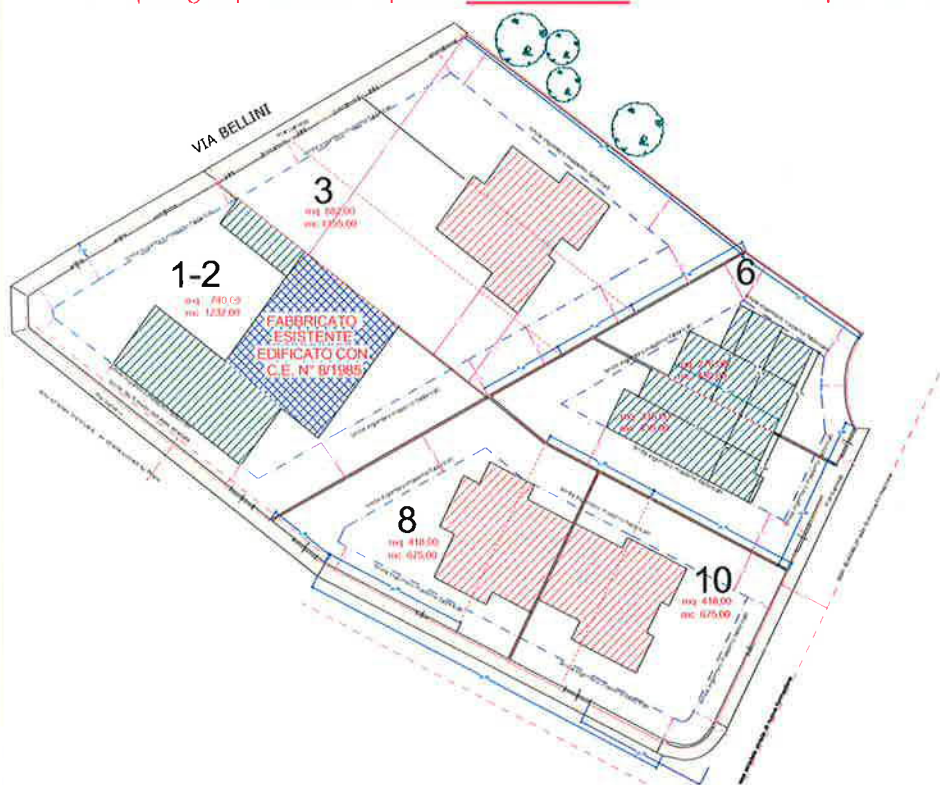
È possibile la costruzione di due piani complessivi - S, T,. altezza massima all'estradosso del solaio di copertura mt 3.70

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

è possibile la costruzione di un solo piano terra più sottotetto per una altezza massima all'estradosso del solaio di copertura pari a mt 3.70

DEROGHE ALLA TIPOLOGIA

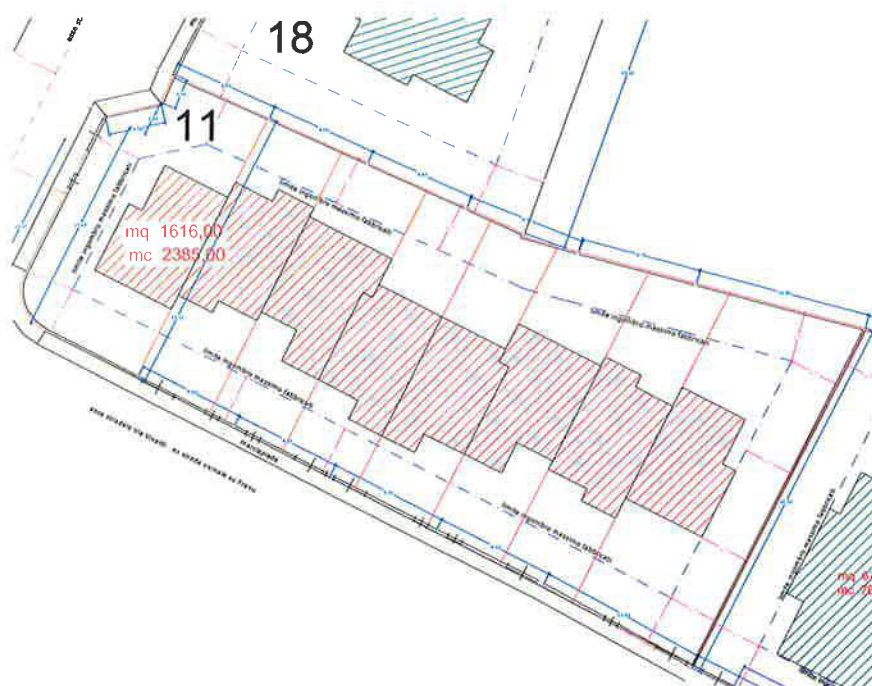
La tipologia prevista dal piano è indicativa ma sostanziale per consentire un'inserimento organico dei fabbricati, la stessa può variare senza preventivo parere del Consiglio Comunale, nei seguenti casi:



1. qualora i lotti 3-4-5 vengano accorpati ad un'unica proprietà questa può edificare il fabbricato anche in maniera isolata rispettando la distanza minima di mt 8.00 dalla parete del fabbricato attualmente esistente sul lotto 1-2, e potrà realizzare una costruzione bifamiliare con appartamenti distinti al piano terra e primo, anche con scala esterna. In questo caso i volumi realizzabili e le superfici edificabili saranno la semplice somma dei tre lotti accorpati.

2. Qualora i lotti 8-9-10 vengano accorpati per costituire due soli lotti si

potranno edificare due fabbricati isolati o binati, rispettando in questo caso la distanza minima di mt 8.00 tra le pareti e di 4 mt dai confini, si potrà realizzare una costruzione bifamiliare con appartamenti distinti al piano terra e primo, anche con scala esterna della volumetria minima di mc 210,00 ciascuno, In questo caso i volumi del lotto 9 verranno distribuiti tra i lotti 8 e 10



3. Qualora i lotti 11/12/13/14/15 e 16, siano oggetto di un intervento complessivo di case a schiera potranno essere realizzate un numero di unità immobiliari superiori al numero dei lotti a patto che la volumetria della singola unità immobiliare non sia inferiore a 210 mc e a 75 mq di SUR distribuiti anche su due piani.

VOLUMI NON COMPUTABILI

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

LUCERNARI necessari all'illuminazione di sottotetti, la cui altezza non sia superiore alla linea del colmo.

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

I PASSAGGI CARRABILI eventualmente realizzabili e necessari a raggiungere il cortile retrostante contenuti entro una larghezza massima di mt 3.50.

I VOLUMI TECNICI di: Vani scala comuni a più alloggi, locali destinati a contenere impianti quali centrali termiche, caldaie, riserve idriche, impianto di sollevamento con autoclave e simili, sempre che rispettino le distanze dai confini e il rapporto di copertura

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**.

SPAZI DESTINATI A VERDE E SERVIZI.

Come previsto nello strumento urbanistico nello studio del piano attuativo, si devono prevedere idonei spazi da destinare a servizi, a viabilità, a parcheggi e a verde pubblico urbano nelle seguenti quantità:

SUP. VERDE URBANO	S 3	9,00%	= MQ	772.20
SUP. SERVIZI INTERESSE PUBBLICO	S 2	9,00%	= MQ	772.20
SUP. VIABILITA' E PARCHEGGI	S 4	15,00%	= MQ	1287.00
TOTALE		33.00%		

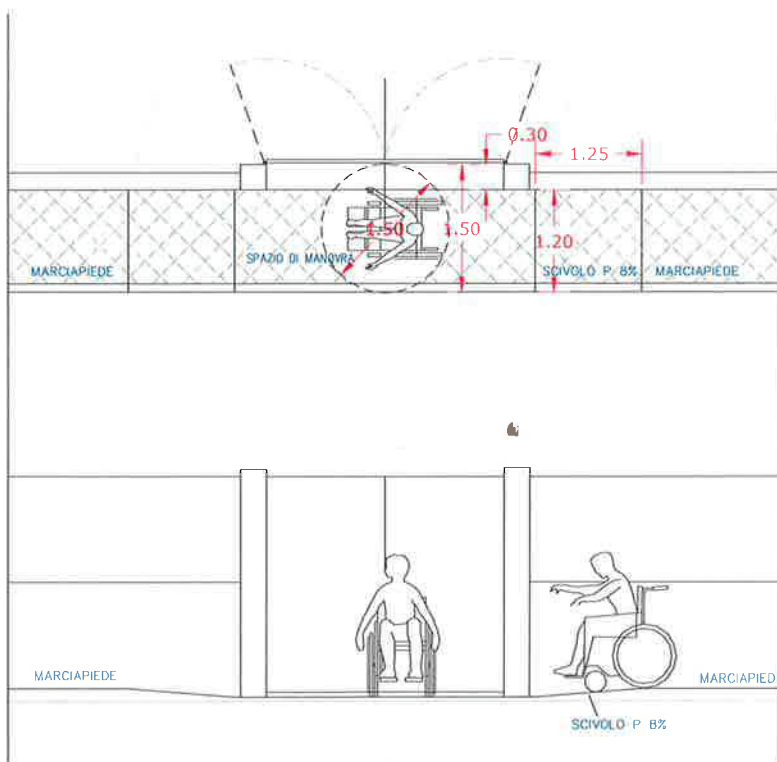
Per comuni di IV classe come il comune di Musei i servizi possono essere ricondotti alla quantità di 6 mq per abitante insediabile oltre alla percentuale del 15% di viabilità e parcheggi (Art.6 D.A. 2266/u del 20/12/1983).

L'area destinata ad accogliere i servizi di interesse comune (S2), e quindi i possibili volumi edilizi di esclusiva competenza pubblica che l'Amministrazione potrà realizzare, è costituita da una superficie regolare, assimilabile ad un quadrilatero con un raccordo circolare, individuato in posizione centrale rispetto all'intero comparto e per buona parte del perimetro è fronteggiato dalla strada di nuova formazione e dall'area a verde attrezzata prevista in progetto.

Gli spazi verdi saranno sistemati con la regolarizzazione delle superfici, e secondo specifica progettazione, saranno dotati di viabilità pedonale interna e piantumazione con essenze d'alto fusto, gli stessi fronteggiano la via Bellini e si inseriscono verso sud con una larghezza media di 17 metri circa.

I marciapiedi verranno una larghezza di mt 1.20, con puntuali restringimenti in prossimità dei pali di illuminazione pubblica di 90 cm ,sufficienti a garantire il percorso su sedia ruote di soggetti speciali.

In prossimità di ogni accesso carrabile la larghezza utile del marciapiede **dovrà essere portata ad almeno 150 cm** per creare uno spazio di manovra con le modalità di cui al seguente dettaglio grafico:



ZONING.**DATI GENERALI**

SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO	5	MQ	10.180,00
AREA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - SOGGETTI ADERENTI		MQ	8.580,00
COMPARTO MINIMO LOTTIZZABILE		MQ	5.000,00

PREVISIONE DEL P.D.F. / P.U.C.

SUP. PER RESIDENZE		67,00%	= MQ	5748.00
SUP. VERDE URBANO	S 3	9,00%	= MQ	772.20
SUP. SERVIZI INTERESSE PUBBLICO	S 2	9,00%	= MQ	772.20
SUP. VIABILITA' E PARCHEGGI	S 4	15,00%	= MQ	1287.00
TOTALE		100,00%		

SOLUZIONE PROGETTUALE

SUP PER RESIDENZE		= MQ	5367,00	Pari al	62.552%
SUP. VERDE URBANO	S 3	= MQ	960,00		11.189%
SUP. SERVIZI INTERESSE PUBBLICO	S 2	= MQ	774.00		9,021%
SUP. VIABILITA' E PARCHEGGI	S 4	= MQ	1479.00		17.238%
		TOTALE MQ	8580,00		100.000%

SUPERFICIE DEI LOTTI DERIVATI				
LOTTE				
	1-2	MQ	747,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	3	MQ	255,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	4	MQ	255,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	5	MQ	380,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	6	MQ	276,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	7	MQ	335,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	8	MQ	303,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	9	MQ	230,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	10	MQ	302,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	11	MQ	351,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	12	MQ	200,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	13	MQ	204,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	14	MQ	230,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	15	MQ	246,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	16	MQ	385,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	17	MQ	335,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
	18	MQ	333,00	RESIDENZA E/O SERVIZI
sommano		MQ	5367.00	

	19	MQ	774,00	SERVIZI DI INIZIATIVA PUBBLICA
--	-----------	----	---------------	--------------------------------

LA EDIFICAZIONE.**INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE: 1 MC/MQ**

SUPERFICIE FONDIARIA		MQ 8580,00
INDICE FONDIARIO MASSIMO		MC 1,00 /MQ
	VOLUMI REALIZZABILI	MC 8580,00
	VOLUMI PER SERVIZI DI INIZIATIVA PUBBLICA 10%	MC 857,00
	VOLUMI PER RESIDENZE (*)	MC 7722,00

(*) il volume pari a 20 mc ogni 100 per le residenze, può essere utilizzato ai fini della costituzione di servizi connessi alla residenza stessa (cantine, parcheggi coperti, vani di servizi tecnologici, studi professionali, negozi etc.) da ricavarsi anche seminterrati, dalla parte eccedente il piano di campagna.

Il 20% dei volumi complessivi (mc 1545.00) può essere destinato ad attività commerciali compatibili con la zona edilizia

RAPPORTO GENERALE TRA VOLUMI E SUPERFICIE DA DESTINARE ALLE RESIDENZE:

MC 7722.00 / MQ 5367,00 = 1,438 MC/MQ

SUPERFICI E VOLUMI INSEDIABILI PER CIASCUN LOTTO:

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO MQ	I.F. MC/MQ	VOLUME INSEDIABILE MC	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE EDIFICABILE SALVO RISPETTO DISTANZE MQ
1-2	747,00	1,649	1232,00	0,50	373,50
3	255,00	1,412	360,00	0,50	127,50
4	255,00	1,412	360,00	0,50	127,50
5	380,00	1,263	475,00	0,50	190,00
6	276,00	1,558	430,00	0,50	138,00
7	335,00	1,284	430,00	0,50	167,50
8	303,00	1,485	450,00	0,50	151,50
9	230,00	1,957	450,00	0,50	115,00
10	302,00	1,490	450,00	0,50	151,00
11	351,00	1,282	450,00	0,50	175,50
12	200,00	1,850	370,00	0,50	100,00
13	204,00	1,838	375,00	0,50	102,00
14	230,00	1,609	370,00	0,50	115,00
15	246,00	1,504	370,00	0,50	123,00
16	385,00	1,169	450,00	0,50	192,50
17	335,00	1,045	350,00	0,50	167,50
18	333,00	1,051	350,00	0,50	166,50
SOMMANO MQ	5367,00	SOMMANO MC	7722,00		

GLI STANDARDS DEI SERVIZI PER ABITANTE.

Dimostrazione della compatibilità degli standard di progetto agli standard normativi.

Lo standard generale previsto dal programma di fabbricazione di 100 mc/ab determina la possibilità dell'insediamento di 85 abitanti.

Per ciascun abitante avremo quindi i seguenti standard.

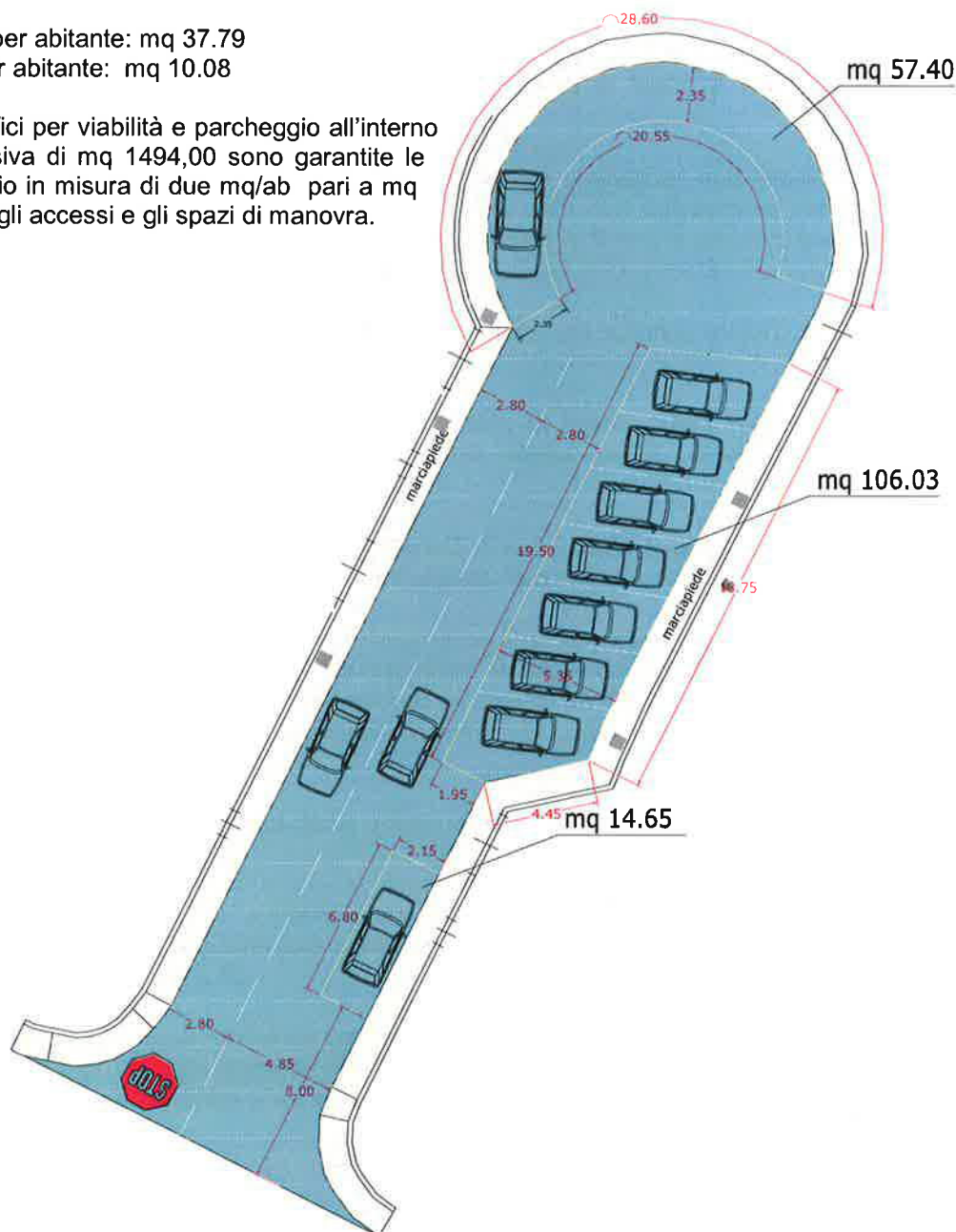
	VOLUMI DI PROGETTO	ABITANTI PREVISTI	MC PER ABITANTE
VOLUMI PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI	MC 7722,00	85	MC 90.84
VOLUMI PER SERVIZI	MC 857.00	85	MC 10.08

	SUPERFICIE DI PROGETTO	ABITANTI PREVISTI	MQ PER ABITANTE
SUP. PER RESIDENZE E SERVIZI CONNESSI	5367,00	85	MQ 63.14
SUP. PER VERDE URBANO	960,00	85	MQ 11.29
SUP. PER SERVIZI PUBBLICI	774,00	85	MQ 9,10
SUP. PER VIABILITA' E PARCHEGGI	1479,00	85	MQ 17.40

Totale superfici a servizi per abitante: mq 37.79

Totale volumi a servizi per abitante: mq 10.08

Relativamente alle superfici per viabilità e parcheggio all'interno della superficie complessiva di mq 1494,00 sono garantite le superfici a solo parcheggio in misura di due mq/ab pari a mq 170.00 senza precludere gli accessi e gli spazi di manovra.



PRESCRIZIONI SPECIALI.

Gli edifici devono essere realizzati in muratura portante e a cassa vuota su telai di calcestruzzo, dello spessore minimo necessario a garantire i valori limite di massa e di trasmittanza termica, sono consentiti interventi di nuova costruzione con l'utilizzo di mattoni in terra cruda, e materiali ecologici a basso impatto ambientale.

Le opere di fondazione devono essere realizzate con fondazione continua, armata e soprafondazione in c.a. dello spessore minimo di 30 cm e sino alla quota di 30 cm sul piano del marciapiede.

La distribuzione interna dei singoli alloggi, prevalentemente libera, può svilupparsi su due piani fuori terra con o senza locale seminterrato, secondo gli schemi tipologici indicativi allegati (tav. 3).

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, e devono garantire i valori limite di trasmittanza termica previsti per la zona climatica..

La copertura deve essere a tetto, con tipologia libera (due falde, padiglione, mista). non sono consentiti 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, utilizzabile anche come rimessa e parcheggio coperto.

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 sia superiore a ml 2.50 dal piano di sistemazione finale del terreno nel cortili più a monte.

Le tonalità cromatiche delle facciate degli edifici (fatti salvi eventuali pareti o inserti di muratura in pietra o mattoni a vista) sono stabilite dentro la scala cromatica delle terre, come sotto esposte e relative sfumature.



Resta inteso che maggiori indicazioni circa la edificazione, non contemplate nelle presenti speciali norme di attuazione, 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.

I PROGETTISTI

Ing. Palmiro Palmas



Geom Giovanni Garau

