



# COMUNE DI MUSEI

PROVINCIA DI CARBONIA-IGLESIAS

## VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "F.LLI FLORE " IN LOC SU CANALI VIA BELLINI - VIA VIVALDI - VIA LAMARMORA - 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  
"F.LLI FLORE " IN LOC SU CANALI VIA BELLINI - VIA  
VIVALDI - VIA LAMARMORA - MUSEI**

**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 "F.LLI FLORE " disciplinano l'edificazione nella parte del Piano costituita dai lotti n. 19 e n.20, 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	50%
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. 19 e n. 20, destinati alla costruzione degli alloggi, la destinazione d'uso consentita è quella residenziale e dei servizi connessi alla residenza.



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.

Si individuano i seguenti tipi:

**BLOCCO BINATO:                    LOTTI 19/20**

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.



## 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, qualora i lotti 19-20 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 dei fabbricati attualmente esistenti sul lotto 11-12-13, e potrà realizzare una costruzione bifamiliare con appartamenti distinti al piano terra e primo, anche con scala esterna o un appartamento monofamiliare. In questo caso i volumi realizzabili e le superfici edificabili saranno la semplice somma dei due lotti accorpati.



## 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**.

## MARCIAPIEDI

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:



## PRESCRIZIONI SPECIALI

Gli edifici devono essere realizzati in muratura portante e a cassa vuota o su telai di calcestruzzo e murature di tamponamento con interposto isolante, 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 in calcestruzzo armato 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.

Gli edifici possono essere realizzati secondo i tipi edilizi già descritti.

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, purché



**COMUNE DI MUSEI**  
PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS  
Piazza IV Novembre

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.