

# COMUNE DI BADESI

Provincia di Olbia-Tempio

**PROGETTO: Piano di Lottizzazione della zona  
C3 012 C**

## STRALCIO FUNZIONALE

---

Il Committente

Il Progettista

Tavola

**17**

*Data* Agosto 2016

---

*Elaborato:* NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

*Progettista:* Ing. Giovanni Antonetti - Via Roma 11 Valledoria (SS) -

## **Norme di attuazione**

### ***Art. 1 - Contenuto e Finalità delle Norme -***

Le presenti norme di attuazione stabiliscono le norme e le condizioni che regolano l'attività edilizia nel comprensorio di lottizzazione.

Gli elaborati grafici allegati al presente Piano di Lottizzazione sono vincolanti per quanto attiene alla destinazione delle volumetrie, alla loro ubicazione, salvo per l'articolazione planimetrica, che deve adattarsi alle particolari situazioni dei singoli lotti, gli standard urbanistici ed il tessuto infrastrutturale.

### ***Art. 2 -Disposizioni Generali***

Ogni attività edilizia nel comprensorio di lottizzazione deve essere in armonia, perciò che non risulta previsto dalle presenti norme di attuazione, con il regolamento edilizio comunale e con tutte le leggi, disposizioni e norme emanate in materia dallo Stato e dalla Regione Autonoma della Sardegna nonché col regolamento di igiene di polizia urbana.

### ***Art. 3 -Responsabilità***

Il progettista e il direttore dei lavori, a seconda delle competenze professionali necessarie per le singole opere di realizzazione devono essere Ingegneri, Architetti, Geometri o Periti Edili iscritti ai rispettivi ordini ed albi professionali e devono dimostrare l'appartenenza attraverso apposizioni dei relativi timbri sugli elaborati tecnici. L'approvazione dei progetti ed il rilascio dei permessi a costruire non diminuiscono la responsabilità relativa all'esecuzione delle opere poste a carico del progettista, del direttore dei

lavori, degli assuntori ed in ogni caso del titolare della concessione che restano responsabili di ogni inosservanza alle presenti norme, alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità di esecuzione che siano fissate nella concessione.

#### ***Art. 4- Opere soggette a Permesso di Costruire o a SCIA***

Nel comprensorio di lottizzazione non si potrà procedere all'esecuzione delle opere se non sia stato rilasciato il Permesso di costruire o la SCIA secondo quanto prescritto dalle leggi urbanistiche vigenti.

#### ***Art. 5 - Domanda di Permesso di costruire***

Per ottenere il Permesso di costruire o la SCIA ad eseguire opere nel comprensorio di lottizzazione dovrà essere presentata al Comune domanda corredata di progetti ed allegati secondo le forme ed i modi previsti dal regolamento edilizio comunale. Si precisa inoltre:

- la progettazione esecutiva dovrà essere estesa all'intero lotto;
- gli ingombri indicati nel planivolumetrico sono vincolanti e pertanto gli edifici dovranno essere realizzati come previsto nel piano, tranne che per l'articolazione planimetrica che deve adattarsi alle particolari situazioni dei singoli lotti e pertanto gli stessi verranno identificati con il progetto esecutivo nel rispetto dei parametri (if-ic) prescritti per il lotto interessato;
- sono inoltre vincolanti le tipologie edilizie, salvo l'aspetto architettonico che verrà lasciato alla libera ideazione del progettista, nel rispetto dell'abaco delle componenti di cui alla Tav.12 Particolari Costruttivi.

## **Art. 6 - Destinazioni**

Il P. di L. in esame è così suddiviso:

- Superficie fondiaria ove sono ubicati i potenziali volumetrici di progetto e attuazione privata;
- S - Aree per attrezzature pubbliche;
- Aree veicolari private;

La destinazione del potenziale volumetrico è come di seguito definita:

- Volumetria residenziale con dimensioni minime delle relative unità immobiliari coerenti con i disposti del vigente R.E. allegato al Piano Urbanistico Comunale;
- Volumetria di attuazione pubblica nei relativi spazi.

## **Art. 7 - Integrazione fra norme di P. di L. e di P.U.C.**

L'attuazione del P. di L., in difetto di indicazioni specifiche, avviene secondo disposti normativi del P.U.C. e suoi allegati.

I progetti delle opere previste devono comunque garantire elevati livelli di qualità architettonica in armonia con il contesto, e pertanto dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- La tipologia deve essere conforme a quanto prescritto nel piano di lottizzazione
- Il tetto deve essere realizzato con tegole curve coppi
- I materiali devono essere del seguente tipo:
  - a) Infissi in pvc;
  - b) Intonaci a base di calce naturale;
  - c) Tinteggiatura in latte di calce con colori delle terre naturali;

## **Art. 8 - Definizione degli indici e parametri urbanistici**

L'edificazione e l'urbanizzazione nei vari ambiti del comparto è regolata dai seguenti indici:

### **- St - Superficie territoriale**

La superficie territoriale, nella quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è costituita da un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale è stata misurata al netto delle zone destinate alla viabilità già fissata dal P.U.C., delle strade esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area. È pertanto la superficie reale del lotto derivante da rilievo topografico misurata in proiezione orizzontale.

### **- Sf - Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria (nella quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If) è data dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la viabilità di P. di L..

### **- Su - Superficie utile**

È la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi balconi, le terrazze, gli armadi a muro (quando compresi nello spessore del muro), le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

### **- Sa - Superficie abitabile**

È la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

- **Sc - Superficie coperta**

E' la proiezione sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande, anche se in legno con interposta ondulina.

Sono da escludere dal computo delle superfici coperte: balconi, cornicioni, gronde e scale esterne se hanno una sporgenza non superiore a mt 1.50.

- **H - Altezza del fabbricato**

È la differenza fra la quota del terreno naturale (o sistemato) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. La misurazione la si effettua sulla facciata più alta.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso, se la pendenza supera il 35%.

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano della facciata.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura sul punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica.

La larghezza del gradone deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.

- **V - Volume del fabbricato**

È la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello

più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura, partendo dalla linea media di tali muri. Gli stessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo. Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, i volumi vengono computati assumendo come altezza il segmento verticale che ha come estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura nel prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia specificamente approvata;
- b) il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore a 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscano meno di  $\frac{1}{5}$  della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per singola porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12,00 di lato.

- **Ds - Distanza dalle strade**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.). Si misura sulla perpendicolare dal perimetro della superficie coperta alla linea del ciglio stradale.

- **Dc - Distanza dai confini**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà. Si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e la superficie coperta del fabbricato. Essa è pari a H-5 con minimo assoluto di mt 5.00, salvo diverse prescrizioni per le varie zone omogenee.

- **Df - Distacco dai fabbricati**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo. La stessa è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di mt 10.00.

Queste norme si applicano anche in presenza di una sola o nessuna, parete finestrata. Tale distanza si misura tra le superfici coperte di edifici fronteggianti o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o angolo inferiore all'angolo retto; nel caso in cui due pareti si fronteggiano non in parallelo la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.



- **Rc - Rapporto massimo di copertura**

È il rapporto tra superficie coperta/superficie fondiaria (misurato in percentuale) riferito a tutte le opere edificate sopra esso è pari :  $Rc=50\%$ .

- **It - Indice di edificabilità territoriale**

Rappresenta il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

- **If - Indice di edificabilità fondiaria**

Rappresenta il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Le zone di distacco sono inedificabili ed i distacchi debbono considerarsi minimi di distanze anche verso i confini di proprietà.

La distanza dei fabbricati fra di loro risulterà dalla somma dei distacchi pertinenti alle fronti prospicienti.

Qualunque sia l'altezza dei fabbricati, il distacco dai confini non deve mai essere inferiore a mt. 5.00.

Nei comparti in esame, fermo restando il criterio di distacco fra edifici di cui ai punti precedenti e tra edifici e confini di proprietà, è ammessa la costruzione a filo per le sole strade interne (a carattere privatistico).

**Art. 9 - Opere di urbanizzazione primaria.**

Si definiscono opere di urbanizzazione primaria:

a) Strade di distribuzione interna all'unità di intervento fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiede ed aree di sosta).

b) Le condotte per l'erogazione delle acque chiare e luride ed i relativi impianti di depurazione ed ogni opera accessoria.

- c) Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di sollevamento captazione ed ogni opera accessoria.
- d) La rete di distribuzione dell'energia elettrica.
- e) La rete per il servizio telefonico.

**Art. 10 - Opere di urbanizzazione secondaria**

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) Parcheggi pubblici di interesse cittadino;
- b) La rete di viabilità principale, cioè le strade primarie urbane e le relative aree di servizio.
- c) Le reti principali dei servizi tecnologici e le opere di potenziamento delle medesime.
- d) Illuminazione pubblica per le aree relative alle opere sopra descritte.
- e) Le attrezzature per l'istruzione di base primaria e secondaria.
- f) Le attrezzature per le attività civiche e sociali.
- g) Le attrezzature culturali e religiose.
- h) Le attrezzature sanitarie.
- i) Parchi, giardini ed il verde attrezzato per lo sport la ricreazione e lo svago.
- l) Gli asili nido.
- m) Gli impianti di depurazione degli scarichi e per l'incenerimento dei rifiuti cittadini.

**Art. 11 -Norme igienico-sanitarie e Norme particolari.**

Le altezze minime interne dei locali abitabili nonché le dimensioni minime dei vani restano stabilite dal regolamento edilizio comunale e da ogni altra norma statale, regionale o comunale vigente, così come resta stabilita

l'osservanza di ogni altra norma statale, regionale e comunale in materia di prevenzione incendi, di sicurezza degli impianti, di contenimento di consumi energetici, di sicurezza del lavoro, di igiene di polizia, ecc.

**Art. 12 - *Marciapiedi e viabilità pedonale***

Le aree destinate a percorsi pedonali, devono essere dotate di piantumazioni autoctone così come indicato nella tav.12 di progetto. Le forti differenze di quote dei percorsi pedonali devono essere superate con gradinate.

I marciapiedi e tutta la viabilità pedonale dovranno essere realizzati come da particolare allegato al Piano di Lottizzazione.

**Art. 13 - *Le facciate degli edifici***

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, le insegne di qualunque tipo.

È vietata, nelle facciate degli edifici, la messa in opera a vista di pompe di calore.

**Art. 14 - *Recinzioni, Aree a verde attrezzato e infissi***

Le recinzioni devono essere realizzate:

- a) Lungo la viabilità pubblica con staccionate in legno.
- b) Tra i singoli lotti con siepi di altezza non superiore a cm. 180.

Nelle aree a verde attrezzato devono essere mantenute le alberature già esistenti in base e previste altre di nuovo impianto.

**Art. 15 - *Intonaci e coloriture***

Tutti i muri dei fabbricati, ad eccezione di quelli eventualmente rivestiti in pietra naturale faccia vista, dovranno essere intonacati nel rispetto di quanto indicato all'art. 7 delle presenti norme.

**Art. 16 - *Insegne, targhe etc.***

Sono vietate le insegne, le targhe, gli stemmi.

Eventuali antenne televisive, parabole etc., debbono essere ubicate in maniera tale da non pregiudicare gli aspetti paesaggistici dell'ambito e comunque in numero massimo di un'antenna centralizzata per corpo edilizio.

**Art. 17 - *Aree scoperte***

Aree scoperte: Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico preventivo P. di L. di che trattasi, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni realizzate come specificato agli articoli precedenti.

Nelle aree scoperte, all'interno dei singoli lotti, potranno essere realizzate le aree da adibire a parcheggio, nel rispetto della tipologia prevista nella Tav.12"Particolari costruttivi".

L'ubicazione dei parcheggi indicata nella "Tav.2 Sistemazione esterna" è puramente indicativa e la loro ubicazione potrà essere definita nel progetto esecutivo a seconda della morfologia del terreno.

Tutte le restanti aree scoperte, non interessate dalla presenza di fabbricati, percorsi o parcheggi, dovranno essere adeguatamente sistemate.

**Art. 18 - *Rete stradale***

La tipologia e le caratteristiche tecniche sono individuate nella tavola di progetto. Devono essere rispettate le sezioni trasversali e le altre attrezzature indicate nel piano, nella loro posizione e dimensione.

Le strade veicolari devono essere dotate di fognatura, rete idrica ed impianto di illuminazione.

**Art. 19 - Rete idrica e fognaria**

La rete idrica deve essere tale da servire adeguatamente tutte le zone edificabili.

La fognatura deve consentire l'allontanamento delle acque nere e di quelle meteoriche.

**Art. 20 - Rete di illuminazione pubblica**

La rete di illuminazione pubblica deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici. Deve essere progettata organicamente per tutte le zone interessate.

**Art. 21 - Dati Planovolumetrici**

*GENERALE*

TABELLA PLANOVOLUMETRICA GENERALE

### COMPARTO C(012)c

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	MQ	12351,00
<b>I.F.T.</b>	MC/MQ	0,30
<b>VOLUME TOTALE</b>	MC	3705,30
<b>VOLUME ALBERGHIERO (25%3705,30)</b>	MC	926,33
<b>VOLUME RESIDENZIALE (75%3705,30)</b>	MC	2778,98
<b>VOLUME PUBBLICO (10%2778,98)</b>	MC	277,90
<b>VOLUME RESIDENZE (70%2778,98)</b>	MC	1945,28
<b>VOLUME SERVIZI (20%2778,98)</b>	MC	555,80
<b>VOLUME RESIDENZE+SERVIZI</b>	MC	2501,08
<b>ABITANTI INSEDIABILI (2778,98/100)</b>	N°	28,00
<b>STANDARD (28*18)</b>	MQ	504,00

### PRIMO STRALCIO FUNZIONALE

Nel piano di lottizzazione è previsto un primo stralcio funzionale, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 3 della legge regionale n. 20 del 01.07.1991.

Esso prevede la seguente ripartizione urbanistica:

### TABELLA PLANOVOLUMETRICA

#### LOTTO 1

<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	MQ	9016,50
<b>I.F.T.</b>	MC/MQ	0,30
<b>VOLUME TOTALE</b>	MC	2704,95
<b>VOLUME ALBERGHIERO (25%2704,95)</b>	MC	676,24
<b>VOLUME RESIDENZIALE (75%2704,95)</b>	MC	2028,71
<b>VOLUME PUBBLICO (10%2028,71)</b>	MC	202,87
<b>VOLUME RESIDENZE (70%2028,71)</b>	MC	1420,10
<b>VOLUME SERVIZI (20%2028,71)</b>	MC	405,74
<b>VOLUME RESIDENZE+SERVIZI</b>	MC	1825,84
<b>ABITANTI INSEDIABILI (2028,71/100)</b>	N°	20,00
<b>STANDARD (18*18)</b>	MQ	360,00