

**COMUNE DI BADESI  
PROVINCIA DI OLBIA - TEMPIO**

**PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1, DI  
CUI ALLA CONVENZIONE DEL 06.09.2002 (Rep. n.922)**

elaborato:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

data:

MARZO 2018

scala:

**PROGETTISTI**

Ing. Stefano Barbieri  
Geom. Mario Stangoni

**UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA**

**COMMITTENTE**

Società Pendragon Italia S.r.l.  
Vittorio Spezzigu

Tavola n.:

Revisione

**ALL.E**

**COMUNE DI BADESI  
PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO**

**PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1- COMPARTO  
Sf/12, DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL  
06.09.2002 (Rep. n.922)**

---

**- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -**

---

## **ART.1. AMBITO DI APPLICAZIONE E RICHIAMI NORMATIVI**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano alle aree interessate dal Piano di lottizzazione sito nel Comune di Badesi, incluso nella zona classificata C1 – Comparto Sf/12 “espansione residenziale” del Piano urbanistico comunale.

Esse ne regolano la disciplina urbanistica e ne costituiscono parte integrante.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle presenti Norme e, per quanto non specificato, alle N.T.A. e al Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale vigente.

In mancanza di indicazioni specifiche, si applicano per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A., quelle del P.U.C. in vigore, e le disposizioni di legge regionali e nazionali.

## **ART.2. PIANO URBANISTICO COMUNALE**

L'edificazione nella Zona “C1” in argomento è consentita in conformità all'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, le quali contengono le seguenti previsioni:

### **ART.13 ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

- Le aree definite zone C, riguardano le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate, per le quali, il rilascio delle concessioni è vincolato alla realizzazione delle infrastrutture, in particolare impianti di rete idrica, rete del gas, condotte raccolta acque reflue e meteoriche, impianto di illuminazione pubblica, linee telefoniche e alimentazione elettrica, costruzione della cabina elettrica di zona.
- L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC.
- Il piano deve prevedere:
  - a. In base ad una pianificazione organica condivisa dall'amministrazione comunale, la sistemazione urbanistica dell'area d'intervento, definita attraverso un piano predisposto dalla proprietà del comparto, attraverso un consorzio volontario convenzionato o da convenzione: qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del comune, predisporre il piano attuativo esteso a tutto il comparto interessato. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari in funzione dei volumi edificabili;
  - b. i progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:
    - Relazioni illustrative, calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
    - Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
    - Planimetria;
    - Studio urbanistico;
    - Piano quotato ante e post sistemazione;
    - Piano catastale con schema di frazionamento e individuazione delle aree di concessione;
    - Norme di attuazione integrative a quelle del PUC;
    - Tipologie edilizie;
    - Progetti esecutivi delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e di tutte le infrastrutture necessarie, le opere di urbanizzazione secondarie secondo quelle che sono le scelte insindacabili dell'Amministrazione Comunale e i relativi computi di spesa;
    - Schema di convenzione da stipulare con l'amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione.
- Il **P.U.C.** individua le zone per l'espansione residenziale, quelle con piano di lottizzazione approvato e quelle dove è necessario redigere un nuovo piano di lottizzazione.
- Per le zone C con piano approvato restano valide le norme dei rispettivi piani approvati;
- Per le zone C senza piano approvato, come perimetrale nella tavola del P.U.C., vi è l'obbligo, prima di qualunque intervento edilizio ed urbanistico ottenere l'autorizzazione a lottizzare secondo le norme di seguito riportate;
- Per le lottizzazioni inserite in area PAI l'attuazione delle stesse avverrà dopo l'approvazione della variante al PAI stesso predisposta dal Comune in fase di definizione.
- **STANDARD DI PIANO:** al fine di procedere nella stesura del piano attuativo una volta ottenuta, dal Consiglio comunale, l'autorizzazione a lottizzare, l'approvazione del piano di lottizzazione, deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:
  - Indice territoriale massimo esteso all'intero comparto.
  - Superficie minima di lottizzazione.
  - Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali: 70 mc. per la residenza; 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10 mc. per servizi pubblici.

- La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto individuata nel P.U.C. al netto delle strade del P.U.C.
  - Indice massimo fondiario per singolo lotto: 1,50 mc./mq.
  - Indice massimo di copertura: 0,50 mc./mq.
  - Altezza massima alla gronda: 6,00 m
  - Unità abitative: rispetto regolamento edilizio
  - Dimensione minima del lotto: 250 mq.
- Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 5.00 m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00.
  - Aree di cessione : mq 18,00 per abitante così distribuito.
  - a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; mq 4,50
  - b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T. , protezione civile, ecc) ed altre: mq 2,00.
  - c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 9,00.
  - d) aree parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi previsti per legge (art.18 L.765) (S4) mq 2,50.
  - l'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità già prevista nel P.U.C.

### **ART.3. ELABORATI DEL PIANO**

Il Piano di Lottizzazione della zona F4-8 è composto dai seguenti allegati:

#### DOCUMENTI

ALL. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;  
 ALL. B - SCHEMA DI CONVENZIONE;  
 ALL. C - STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA;  
 ALL. D - STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA;  
 ALL. E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;  
 ALL. F - COMPUTO METRICO SISTEMAZIONE AREA STANDARD.

#### ELABORATI GRAFICI

TAV.01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO;  
 TAV.01 a - INQUADRAMENTO ZONA C1 - COMPARTO Sf/12;  
 TAV.02 - PLANIMETRIA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALLA CONVENZIONE Rep. n. 922 del 06.09.2002;  
 TAV.03 - STATO DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO;  
 TAV.04 - STATO DI PROGETTO - ZONIZZAZIONE;  
 TAV.05 - STATO DI PROGETTO - TIPOLOGIE EDILIZIE;  
 TAV.06 - STATO DI PROGETTO - PROPOSTA DI SISTEMAZIONE AREA STANDARD.

### **ART.4. VALIDITA' DEL PIANO**

Il Piano di lottizzazione ha validità ed efficacia per 10 anni dalla data della Delibera di approvazione definitiva del Consiglio Comunale, e potrà essere prorogato solo nel caso in cui l'accadimento di fatti estranei alla volontà dei lottizzanti determini un ritardo nella esecuzione dei lavori.

### **ART.5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

L'attuazione del Piano di Lottizzazione è subordinata al rilascio di:

- permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati previsti dal SUAP - SUE;
- permesso di costruire o altro tipo di atto abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi, conformemente agli elaborati previsti dal SUAP - SUE;

Nel comprensorio di lottizzazione non si potrà procedere all'esecuzione delle opere se non sia stata rilasciata la concessione ad edificare o l'autorizzazione secondo quanto prescritto dal regolamento edilizio comunale.

## **ART.6. PARAMETRI URBANISTICI**

Il prospetto planivolumetrico della zona C1, allegato al piano di cui alla convenzione del 06.09.2002 (Rep. n. 992), risulta la seguente:

ZONA C1		PROPRIETA' COMPLESSIVA	
		100%	
<b>CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI</b>			
ST-SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	2.179,00	
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	1,461	
VT-VOLUME TERRITORIALE	mc	3.183,52	
VP-VOLUME PROGETTO	mc	1.823,00	
VPB-VOLUME PUBBLICO (10% Vp)	mc	182,00	
VR-VOLUME MAX RESIDENZIALE (90% Vt)	mc	1.641,00	
NUMERO ABITANTI	n.	18	
SUPERFICIE STANDARD (18 mq/ab)		prevista	minima
S1-Aree istruzione - asili e scuole materne e d'obbligo, 4,50 MQ/AB	mq	81,00	81,00
S2-Attrezzature interesse comune, 2,00 MQ/AB	mq	36,00	36,00
S3-Aree spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport, 9,00 MQ/AB	mq	162,00	162,00
S4-Parcheggi, 2,50 MQ/AB	mq	45,00	45,00
TOTALE SUPERFICIE STANDARD	mq	324,00	324,00
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA	mq	1.855,00	

La distribuzione fondiaria è la seguente:

LOTTO	SUP. LOTTO mq.	VOL. TOTALE mc.	VOL. PUBL. mc.	VOL. EDIFIC. mc.	IF. mc./mq.
A	1.383,00	660,00	66,00	594,00	1,461
B	572,00	836,00	84,00	752,00	1,461
C	140,00	204,00	20,00	184,00	1,461
D	84,00	123,00	12,00	111,00	1,461
TOTALE	2.179,00	1.823,00	182,00	1.641,00	1,461

Per la rappresentazione grafica della variante al piano di lottizzazione si rimanda alle tavole progettuali allegate.

## **ART.7. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **ART.7.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Trattandosi di un comparto edificatorio inserito all'interno di un contesto già urbanizzato non è previsto alcun intervento riguardante le opere di urbanizzazione, se non la realizzazione degli allacci alle reti esistenti, per i quali sarà onere del lottizzante fare istanza di autorizzazione.

### **ART.7.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - DEFINIZIONI**

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

### **ART.7.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - PROGETTO**

Per quanto riguarda gli standard del lotto B da cedere al Comune, il lottizzante ha intenzione di presentare all'amministrazione comunale istanza per la gestione a propria cura e spese dell'area da trasformare a verde pubblico attrezzato, come rappresentato nell'elaborato grafico (TAV.06) nel computo metrico estimativo (All.F) allegati.

## **ART.8. - NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI**

### **ART.8.1 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI – DEFINIZIONI**

1) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dagli indici scaturiti dalle definizioni sotto riportate.

**ST - SUPERFICIE TERRITORIALE (mq):** è quella porzione di territorio che forma oggetto degli strumenti di attuazione del P.U.C. e comprende l'intera sottozona omogenea incluse aree destinate alla edificazione, aree per la viabilità e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree destinate a standards pubblici.

**IT - INDICE TERRITORIALE (mc/mq):** è il rapporto fra volume territoriale e superficie territoriale.

**VT – VOLUME TERRITORIALE (mc):** è il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

**SF - SUPERFICIE FONDIARIA (mq):** è quella porzione di territorio da destinare all'edificazione, calcolata detraendo dalla superficie territoriale le aree da riservare alla viabilità pubblica e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree da riservare a standards pubblici..

**IF - INDICE FONDIARIO:** è il rapporto fra volume fondiario e superficie fondiaria;

**VF – VOLUME FONDIARIO (mc):** è il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

**SM - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (mq):** è l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto e per ogni piano di attuazione.

**SC - SUPERFICIE COPERTA (mq):** è data dalla proiezione dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, inclusi balconi e pensiline, portici e logge ecc. Sono esclusi i pergolati.

**RC - RAPPORTO DI COPERTURA (%):** è la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta dei fabbricati.

**H - ALTEZZA DI FABBRICATO (mt):** è la media delle altezze delle varie fronti del fabbricato, misurate congiungendo l'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede.

**HF - ALTEZZA DI FRONTE DI FABBRICATO (mt):** è la differenza fra il piano di calpestio esterno al fabbricato e la quota del bordo superiore del fabbricato.

**Su - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq):** è la superficie di pavimento, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, relativa agli alloggi;

**SNR - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq):** è la superficie di pavimento, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, relativa a servizi ed accessori quali:

- a) - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) - autorimesse singole o collettive;
- c) - androni di ingresso e porticati liberi;
- d) - logge e balconi.

**DS - DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE (mt):** è la distanza di ogni opera edilizia fuori terra dalla strada pubblica.

**DC - DISTANZA DAI CONFINI (mt):** è la distanza di ogni opera edilizia fuori terra dai confini di proprietà;

### **ART.8.2 MACCHIA EDIFICATORIA**

L'edificazione di tutte le aree deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto nel progetto planivolumetrico. E' vincolante la distribuzione edificatoria in progetto: il fabbricato destinato a centro benessere verrà realizzato in aderenza rispetto al volume previsto nel lotto A confinante.

La piscina verrà posizionata a cavallo tra il lotto B del presente piano e la parte di terreno ricadente in Zona B, sempre di proprietà del lottizzante Pendragon Italia S.r.l.

### **ART.8.3 TIPOLOGIE EDILIZIE**

La tipologia edilizia prevista riguarda un fabbricato destinato a centro benessere, con un numero massimo di due piani fuori terra e copertura piana.

L'edificio a struttura intelaiata in cemento armato e tamponature in laterizio, o in alternativa realizzato in legno con la tecnica della bioedilizia, viene rappresentato nelle tavole grafiche e potrà essere modificato in sede esecutiva (purché approvato dalla Commissione Edilizia Comunale).

L'aspetto esteriore dell'edificio dovrà in ogni caso rapportarsi con il carattere dei luoghi e del paesaggio naturale ed urbano circostante ed inserito armoniosamente sia a livello morfologico, sia a livello di scelta di materiali e delle finiture

### **ART.8.4 SM - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO**

L'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto deve essere pari almeno alla superficie del lotto.

### **ART.8.5 RC - RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO**

(RC) di COPERTURA: deve essere inferiore al 30%;

### **ART.8.6 H - ALTEZZA MASSIMA DI FABBRICATO (MT):**

(Hmax) L'altezza massima dei fabbricati, come misurata secondo NTA del PUC, deve essere inferiore a 6,50 mt;

### **ART.8.7 DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE E CONFINI**

DS - DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE (mt): Non inferiore a mt 5,00.

DC - DISTANZA DAI CONFINI (mt): Non inferiore a mt 5,00.

DISTANZE TRA I FABBRICATI: Non inferiore a mt 10,00. Non è da osservarsi tale distanza minima quando entrambe le pareti prospicienti sono cieche.

### **ART.8.8 AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI E RECINZIONI DEI LOTTI**

Il progetto di sistemazione dell'area a verde privato dovrà essere presentato contestualmente alla istanza di permesso a costruire degli edifici ponendo particolare attenzione alla mitigazione degli interventi rispetto alle caratteristiche del luogo.

Le recinzioni delle aree private dovranno avere una altezza massima di mt. 2,50 e essere realizzate con muretto emergente da terra pari a ml. 1,00, rivestito interamente ed esclusivamente in pietra locale (non sono ammesse altre tipologie di rivestimento), mentre la parte superiore della recinzione dovrà essere realizzata esclusivamente in rete metallica, completamente ed immediatamente mascherata con essenze arboree autoctone.

### **ART.8.9 NORME IGIENICO-SANITARIE E PARTICOLARI.**

Le altezze minime interne dei locali abitabili e dei seminterrati 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.8.10 NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si rimanda alla normativa vigente in materia. Sono abrogate le NTA allegata al precedente piano di lottizzazione approvato.