

STUDIO TECNICO PM
degli Ingg. A. Pintus e M.S. Monni
Via Toscanini 2 - BOSA
Tel: 0785-373595
Mail: ninnipintus@yahoo.it

COMUNE DI BOSA

PROVINCIA DI ORISTANO

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SANTA CATERINA

oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data
Agosto 2021

revisione
Ottobre 2021

agg.

agg.

elaborato
8

progettista
Ing. ANTONIO PINTUS

committente
HR Immobiliare S.r.l.

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – Validità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano quanto previsto per 1e zone di espansione residenziale C_1 nel Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Bosa.
Per quanto non espressamente indicato dalle presenti norme valgono quelle di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio Comunale con le successive modifiche ed integrazioni nonché quelle statali e regionali ed in particolare il D.A.EE.LL.F.U. n. 2226/U del 20/12/83.

ART. 2 – Perimetrazione area di intervento

Il Piano di Lottizzazione interessa l'intero comparto individuato nel P.U.C. come zona C1: espansione interna in località Santa Caterina, confinante a nord con l'omonimo quartiere, a sud ed ovest con la strada statale 129 bis e ad est con una zona artigianale.

ART. 3 – Attuazione del piano

Il Piano di Lottizzazione si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dai lottizzanti ai sensi della legislazione vigente in materia.
I programmi esecutivi, attuati dai lottizzanti attraverso soluzioni edilizie singole o estese a più unità immobiliari, devono essere conformi alle norme del presente P.L. ed alle normative vigenti.

ART. 4 – Oneri a carico dei lottizzanti

Tutti i proprietari di lotti edificabili inclusi nel Piano di Lottizzazione devono, nel rispetto della legislazione vigente in materia, sottoscrivere col Comune di Bosa la convenzione indicante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la cessione delle aree pubbliche e della viabilità, nonché gli oneri per l'urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A.EE.LL.F.U. n. 70 del 31/01/78.

ART. 5 – Permessi di costruire

Per il rilascio dei singoli permessi di costruire si applicano le disposizioni contenute nella legislazione urbanistica statale e regionale.

TITOLO II: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 6 – Lotti edificabili

Il Piano di Lottizzazione individua i lotti edificabili nella Tavola n. 2.
L'edificazione, regolata dalla normativa regionale e statale, deve essere realizzata secondo le tipologie edilizie previste e gli indici planovolumetrici di cui ai successivi articoli.

ART. 7 – Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie, da intendersi come non vincolanti ma puramente indicative della suscettività edificatoria dei singoli lotti, sono quelle indicate nella Tavola n. 4.

ART. 8 – Indici per l'edificazione

1. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo degli edifici della zona e la superficie complessiva della zona stessa impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta, per il verde pubblico e per i servizi pubblici.
   Nella presente lottizzazione tale indice è pari a 1,00 mc/mq in adeguamento a quanto previsto dal D.A.EE.LL.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983 per le zone di espansione dei Comuni con popolazione compresa tra 2.000 e 10.000 abitanti.
2. L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo edificabile e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici per la viabilità e la sosta, per il verde pubblico e per i servizi pubblici.
   A puro titolo indicativo tale indice risulta pari a 1,84 mc/mq.
   Infatti nella presente lottizzazione si sono direttamente assegnati dei volumi ai singoli lotti per cui l'indice varia da lotto a lotto.
   Per il lotto commerciale, di superficie pari a 9.485 mq, si prevede un volume di 12.500 mc con un indice di 1,32 mc/mq.
   Per il lotto residenziale, di superficie pari a 5.250 mq, in cui è già stato realizzato un volume di 13.975 mc, si ha un indice di 2,66 mc/mq.
   Per il lotto destinato a servizi connessi, di superficie pari a 645 mq, si prevede un volume di 1.875 mc con un indice di 2,91 mc/mq.
3. L'indice di copertura è il rapporto (mq/mq) fra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto.
   Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline fino ad un massimo di 1,20 m di sporgenza.
   Nella presente lottizzazione tale indice non può superare il 40 %.

ART. 9 – Destinazioni d'uso

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione.
Sono inoltre consentiti quali servizi connessi con la residenza:
- studi professionali, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigiani purché non molesti;
- autorimesse pubbliche e private.

Sono inoltre previste attrezzature culturali, verde pubblico, verde privato, palestre, abitazioni collettive, convitti, conventi.
Come previsto dal D.A.EE.LL.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983 nelle zone di espansione residenziale possono essere allocati volumi aventi destinazioni differenti da quella residenziale a condizione che la volumetria residenziale rimanga comunque prevalente.
Come espressamente previsto dall'art. 9 delle Norme del P.U.C. possono essere consentiti attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, alberghi, ristoranti, locali per il tempo libero, lo spettacolo, cinema, teatri, supermercati, case di cura, edifici collettivi (pensionati, ostelli, residence etc.), in aggiunta a quelli esistenti, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti.

ART. 10 – Numero dei piani - Calcolo delle altezze e dei volumi

Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a 3 per residenze, servizi pubblici e servizi connessi e a 2 per le strutture commerciali.

L’altezza massima consentita è di 9,00 m per le residenze, i servizi pubblici e i servizi connessi, 6,00 m per le strutture commerciali.
L’altezza dei fabbricati viene valutata all'intradosso dell’ultimo solaio di copertura più alto in caso di solaio piano e nel caso di tetto curvo con pendenza minore o uguale al 35%; solo nel caso di doppio solaio (inclinato e orizzontale) è consentito valutare l’altezza partendo dall’intradosso del solaio piano se la distanza fra estradosso di quest’ultimo e intradosso del solaio inclinato risulti minore o uguale a cm 30.
I volumi edificabili dovranno essere computati secondo il disposto degli articoli 4 e 5 del D.A.EE.LL.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983.
È consentito detrarre dal computo i volumi tecnici non abitabili nonché quelli relativi al vespaio di sopraelevazione che si rende necessario per ragioni di salubrità e a condizione che lo stesso non risulti di altezza superiore a cm 50.
È consentito inoltre detrarre i volumi necessari per abbattere le barriere architettoniche.

ART. 11 – Distacchi e fili fissi

La distanza tra gli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti non abitabili e solamente per m 1,20 qualora di misura superiore, non potrà essere inferiore ai 10,00 m.
La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore ai 3,00 m per le residenze, i servizi pubblici e i servizi connessi e ai 5,00 m per le strutture commerciali.
Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni.
Non sono ammesse costruzioni sul confine.

ART. 12 – Particolari e sistemazioni esterne degli edifici

La copertura degli edifici potrà essere piana o con tetto a capanna e comunque coordinata per l’intero isolato in modo da ottenere una soluzione compiutamente organica.
Per quanto riguarda le residenze, i servizi pubblici e i servizi connessi, le pareti esterne, se non realizzate in pietra a vista, dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori scelti tra la gamma cromatica delle terre.
I paramenti delle strutture commerciali dovranno essere tali da conformarsi all’arredo urbano del quartiere ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.
L’area del lotto non interessata dall’edificazione dovrà essere sistemata a viabilità interna e a verde.
Le recinzioni dovranno essere a giorno con pieni di altezza non superiore a 1,20 m realizzati con blocchi di tufo trachitico della stessa tonalità dei paramenti.

ART. 13 – Aree per il verde pubblico e spazi pedonali

Le aree destinate a verde pubblico devono essere sistemate esclusivamente a giardino con piantumazione di alberi a medio ed alto fusto ed arbusti di macchia mediterranea.
È consentita la realizzazione di attrezzature per il gioco dei bambini.

ART. 14 – Area per servizi pubblici

L’area destinata a servizi pubblici deve essere attrezzata esclusivamente per opere di urbanizzazione secondaria.
Il volume edificabile è pari a 4.500 mc su una superficie di 2.045 mq per un indice fondiario di 2,20 mc/mq.
Oltre all’edificio si prevede un’area attrezzata con strutture ludiche e punti di ristoro.

ART. 15 – Viabilità

Si dovrà garantire una larghezza stradale minima di 10 m.
Si prevedono marciapiedi di 1,50 m lungo tutto il perimetro del lotto residenziale e sui fonti est e nord del lotto commerciale e dell'area destinata a servizi pubblici.
Ciò determina una carreggiata di 8,50 m per gli accessi alla lottizzazione e per la viabilità principale e di 7,00 m per le strade a est e ovest del lotto residenziale.

ART. 16 – Opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria seguirà gli schemi di massima previsti nella Tavola 3 del Piano di Lottizzazione con le modalità contenute nella convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

ART. 17 – Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire

Per le opere soggette a permesso di costruire è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati tecnici:

1. Un estratto mappale del luogo, in scala 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 m in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata.
2. Una planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio del piano attuativo.
3. Una planimetria, in scala 1:500, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e la superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, il volume realizzabile e quello complessivo in progetto.
4. Una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati.
5. Schemi, in scala 1:200, delle opere da realizzare con il computo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi.
6. Piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi lo scantinato, la copertura e i volumi tecnici, con l'indicazione delle superfici utili di ciascun locale.
7. Tutte le sezioni, in scala 1:100 e quotate, occorrenti per la completa illustrazione e rapida comprensione del progetto.
8. I prospetti, in scala 1:100, di tutte le pareti esterne dell'edificio con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini.

Al progetto dovrà inoltre essere allegata una relazione tecnica con la descrizione della struttura portante, dei materiali previsti e delle finiture esterne dell'edificio.

ART. 18 – Poteri di deroga

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga alle presenti norme limitatamente ai casi di edifici o di impianti di interesse pubblico.
Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alla normativa vigente ed in particolare alle norme tecniche di attuazione del P.U.C. ed al Regolamento Edilizio del Comune di Bosa.