

ALLEGATO ALLE DELIBERE DEL C.C.  
N° 88 DEL 13.12.1985 e N° 3  
DEL 25.02.1987 -

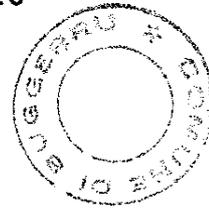
COMUNE DI BUGGERU

COMUNE DI BUGGERU

N. 35 Reg. Albo  
Pubbl. dal 15.04.88  
el 16.05.88

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Messico Comunale  
*Mario Pirella*



" MONTE ROSMARINO "

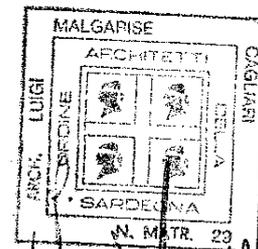
RELAZIONE - NORME DI ATTUAZIONE -  
N. 1416/0  
Cagliari, 11



=====

PIANO FINANZIARIO

Progettista: Arch. Luigi MALGARISE.



*Luigi Malgarise*



IL SINDACO  
GIAMPAOLO ALGISI

- R E L A Z I O N E -

L'ultima variante al Programma di Fabbricazione di Buggerru (adottata dal Consiglio Comunale con delibera n° 60 del 24/5/1982 e approvata dal competente Assessorato Regionale con D.A. n° 939/U del 19/5/1983) prevede l'attuazione delle zone "C" di espansione residenziale attraverso la predisposizione di piani di lettizzazione o Piani Particolareggiati.

Le aree interessate sono state da tempo frazionate in maniera tale che la viabilità è già stata definita.

Dato il frazionamento della proprietà fondiaria e le difficoltà operative per la predisposizione di un piano di lettizzazione di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale di Buggerru per superare i conflit

ti degli interessi dei privati, ha ritenuto necessa  
rio predisporre il Piano Particolareggiato della zo  
na in questione.

Si tende così a dare un assetto urbanistico a  
queste aree, tenendo conto delle esigenze sia dei  
proprietari interessati sia gli interessi pubblici.

Il P.P. interessa un'area alla periferia NORD-  
EST del nucleo abitato e viene denominato "P.P. Mon  
tero-marino". In esso è inclusa una piccola area già  
Zona B.

Nel considerare il tessuto urbano delle zone li  
mitre e le connessioni con le zone in oggetto si è  
ritenuto di dover prevedere un aumento degli standard  
dovuti a servizi mentre per la viabilità si è utiliz  
zate una strada esistente che nel passato svincolava  
un gruppo di case da decenni demolite, e poi usate  
per scopi minerari.

Si è pensato di aumentare gli standards per servizi perchè, pur risultando il P.d.F. dotato di una quantità maggiore di quanto stabilito negli standards, essi risultano decentrati rispetto a questa zona di espansione residenziale.

Il Piano in oggetto si affianca inoltre del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare formando un'area di più vasto intervento di espansione residenziale.

Per quanto concerne le residenze sono stati predisposti alcuni tipi edilizi che si rifanno alla tipologia tradizionale locale; essi non sono però vincolanti, ma possono essere variati, dando libertà progettuale ma consigliato di rispettare i principi di tradizione che li hanno generati.

Questa puntualizzazione si rende necessaria per

via della molteplicità di espressione delle residenze  
ze tradizionali a volte articolate anche su tre piani  
ni ma comunque sempre funzionali e soprattutto molto  
bene integrate in un'orografia particolarmente tor-  
mentata.

## NORME DI ATTUAZIONE

### Art. 1

Per tutte le costruzioni si richiamano le leggi a disposizione vigenti in merito alla stabilità delle strutture, all'igiene dei locali abitabili, alla sicurezza del lavoro e prevenzione infortuni, alla prevenzione degli incendi, alla idoneità dei materiali ecc.....

~~Eventuali norme che fossero in contrasto con strumenti urbanistici generali sono da considerarsi preomninanti ed in variante agli stessi.~~

### Art. 2 - Volumi edificabili -

I volumi edificabili per le residenze, servizi connessi alle residenze, e servizi pubblici sono riportati nelle tabelle allegate alla tavola del piano volumetrico.

Tali volumi costituiscono:

- per le residenze dei massimi inderogabili
- per i servizi connessi alle residenze dei minimi inderogabili da tenere comunque a riserva salvo quanto previsto dalla circolare dell'Assessore Enti locali, Finanze ed Urbanistica, (20 Marzo '78, n° 2A, alla lettera D) comma 8.
- per i servizi pubblici dei massimi derogabili in base alla legislazione vigente.

Art. 3 - Rapporto di copertura -

Non è imposto alcun rapporto massimo di copertura, derivando questo dalla utilizzazione ottimale della volumetria disponibile e delle altre norme edificatorie.

Art. 4 - Piani fuori terra -

E' consentita la realizzazione di due piani fuo

ri terra.

In aggiunta a questi, nel rispetto dell'altezza massima consentita, è sempre possibile la realizzazione di un seminterrato e/o interrato e di un piano sottotetto.

Non sono ammessi piani pilotis o soluzioni disarmoniche con l'ambiente circostante.

ART. 5 - Altezze -

L'altezza massima consentita è di m. 7,00.

Art. 6 - Tipologie edilizie -

Le tipologie realizzabili sono riportate in apposito elaborato.

Esse non sono però vincolanti, ma devono essere intese come filo conduttore per più soluzioni architettoniche possibili.

Vinangono invece vincolanti gli elementi informativi, architettonici e formali delle tipologie tra

dizionali locali.

Le costruzioni saranno a schiera, isolate o bi  
nate.

Art. 7 - Distacchi -

La distanza minima tra pareti finestrate deve  
essere almeno uguale all'altezza del fabbricato più  
alto.

I volumi dovranno essere contenuti entro i peri  
mtri iscrivitori indicati nella tavola n° 8.

Nei casi previsti di costruzioni binate o a  
schiera dovrà essere garantita la continuità archi  
tettonica dei prospetti e non potranno esserci so-  
luzioni di continuità.

Art. 8 - Accessori -

Deve essere previsto uno spazio di parcheggio  
interno, coperto o scoperto, nella misura di 1 mq.

ogni <sup>10</sup> 20 mc. di costruzioni. ai sensi dell'art. 2  
2° comma della Legge 24.3.89



Le recinzioni dovranno essere a luce passante.

Art. 9 - Bagni -

E' consentita la realizzazione del primo bagno in tiraggio forzato.

Art. 10 - Disposizioni igienico sanitarie -

I locali posti al piano terreno o seminterrati dovranno essere dotati di adeguati accorgimenti per la protezione dall'umidità.

Le pareti costruite con materiali porosi, come il laterizio, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, saranno protetti dalla pioggia di stravento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, ecc...

I tetti saranno a falde inclinate, con intercapedine aereata o altra idonea soluzione tecnica atta ad isolare la copertura.

Nella scelta delle forme, dei materiali da costruzione e dei colori si dovranno evitare le differenziazioni che non consentono di ottenere un insieme omogeneo e un effetto corale dei volumi semplici, con materiali non appariscenti e di facile manutenzione e con colori non violenti.

Art. 1 - Accessi pedonali e passi carrai -

Nel caso di costruzione a filo strada, in corrispondenza di strada con sezione inferiore a m. 6, è obbligo arretrare gli ingressi pedonali di almeno m. 2 e gli ingressi carrai di almeno m. 4.

In corrispondenza di strada con sezione maggiore o uguale a m. 6, tale prescrizione è facoltativa.

Monte Rosmarino

PIANO FINANZIARIO

Il presente Piano Finanziario comporta una spesa complessiva articolata nella maniera seguente:

1°) Acquisizione mediante esproprio delle aree la cui superficie è di mq. 18.839.

Indennità provvisoria di esproprio ai sensi della legge 29.7.1980 N° 385 ed in base ai valori agricoli medi della zona.

Ha  $1.88.39 \times 2.750.000 \times 4,5$  = £. 23.313.263

ed in caso di spontanea adesione

$1,5 \times 23.313.263$  = £. 34.969.895

salvo dovuti conguagli e maggiori spettanze dovuti ai conduttori agricoli diretti.

2°) Urbanizzazioni primarie.

- viabilità e parcheggi mq.  $5.277 \times \text{£}/\text{mq.}$  24.000 = £. 126.648.000

- rete fognaria ml.  $518 \times \text{£}/\text{ml.}$  45.000 = £. 23.310.000

- rete idrica ml.  $634 \times \text{£}/\text{ml.}$  30.000 = £. 19.020.000

- rete elettrica e illuminazione pubblica

ml.  $1.102 \times \text{£}/\text{ml.}$  74.000 = £. 81.548.000

TOTALE URBANIZZAZIONE

£. 250.526.000

3°) Urbanizzazione secondaria

- volumetrie complessive disponibili

per servizi mc. 1.884 x £/mc. 135.000 x 10% = £. 25.434.000

Totale impegno finanziario del

Piano Particolareggiato (1 + 2 + 3) = £. 310.929.895

Tale impegno può essere ripartito all'unità

volumetrica, per cui si avrà un'incidenza a mc. pari

a £. 310.929.895 : mc. 18.839 = £/mc. 16.505

Detti importi sono indicativi e la loro definizione sarà  
puntualizzata in fase esecutiva con l'adeguamento all'inflazione.