

Allegato alla deliberazione **N° 72**
12 OTT. 1984

COMUNE DI BUGERRU

PIANO PARTICOLAREGGIATO

" SCUOLA MUSICA "

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO ED. IL. FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto *Assessoriale*
N. 1288/V del **30 SET. 1985**

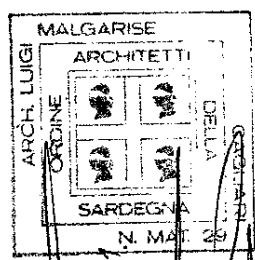
Cagliari, li 10 SET. 1985
IL FUNZIONARIO INCARICATO

[Signature]
RELAZIONE -NORME DI ATTUAZIONE-



PIANO FINANZIARIO

Progettista: Arch. Luigi MALGARISE.



IL SINDACO
GIAMPAOLO ALGISI
[Signature]



R E L A Z I O N E

L'ultima variante al Programma di Fabbricazione di Bugerru (adottata dal Consiglio Comunale N° 60 del 24.5.1982 ed approvata dal competente Assessorato Regionale con D.A.N° 939/U DEL 19.5.1983) prevede, fra le altre cose, l'attuazione delle zone C di espansione attraverso la predisposizione di appositi Piani Particolareggiati.

Le aree interessate sono state da tempo frazionate in maniera tale da lasciare disponibile solo la superficie per la viabilità.

In tal modo si sono creati degli ostacoli operativi per la predisposizione di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, non consentendo facili accordi tra i privati interessati.

Per questo motivo si è resa necessaria la predispo-

sizione dei presenti Piani Particolareggiati, tesi a dare un assetto urbanistico a queste aree, tenendo conto delle esigenze prioritarie dei proprietari interessati e di tutta la popolazione di Bugerru.

I P.P. in oggetto investono le aree poste all'ingresso del nucleo abitato e sono così denominate:

1°) Scuola musica- la prima zona di espansione posta a monte ed a valle della Strada Provinciale ed interessante anche una piccola porzione di zonaB;

2°) Lungo la Strada Provinciale- zona di espansione attigua alla precedente ed ubicata interamente a monte della Strada Provinciale.

Dato il particolare tessuto in cui si è andati ad operare si è reso necessario verificare le interrelazioni che queste aree hanno con le zone limitrofe.

Per questo è stata predisposta una tavola di insieme in cui si possono vedere le connessioni con le zone contermini/ed in cui si evidenzia la razionalità dei percorsi pedonali di collegamento fra i diversi spazi di fruizione pubblica.

Un particolare rilievo deve infatti essere dato a questi percorsi che tendono sempre più a sostituire la strada tradizionale nelle sue funzioni di aggregazione sociale e di punto di incontro.

Questi percorsi -ed in particolare quello posto a ridosso dell S.P.- rappresentano l'unica possibilità reale di collegamento tra i diversi polmoni di verde (zona H e verde di rispetto) alleggerendo altresì il flusso pedonale lungo le sedi veicolari.

Per questi motivi si è pensato di privilegiare questo standard rispetto agli altri ed anche perchè nel Comune

di Bugerru, ed in particolare nelle immediate adiacenze dei P.P., vi é una notevole disponibilit  di aree e volumi da destinare all'istruzione ed ai servizi comuni.

Rimane comunque evidente il fatto che gli standards nella loro globalit  verificano quanto stabilito dal Programma di Fabbricazione.

Per quanto concerne le residenze sono stati predisposti alcuni tipi edilizi che si rifanno alla tipologia tradizionale locale, essi non sono per  vincolanti, ma possono essere lievemente variati tenendo fermi i principi di tradizione che li hanno generati.

Questa puntualizzazione si rende necessaria per via della molteplicit  di espressione delle residenze tradizionali a volte articolate anche su tre piani con dei fronti strettissimi ma comunque sempre abbastanza funzionali e soprattutto molto ben integrate in un'orografia particolarmente tormentata.

NORME DI ATTUZIONE

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 ec.....

Eventuali norme che fossero in contrasto con strumenti urbanistici generali sono da considerarsi predominanti 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 planovolumetrico.

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 fuori

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.

Rimangono invece vincolanti gli elementi informativi, architettonici e formali delle tipologie tradizionali

locali.

Le costruzioni saranno a schiera, isolate o binate.

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 perimetri inscrittori indicati nella tavola di planovolumetrico.

Nei casi previsti di costruzioni binate o a schiera dovrà essere garantita la continuità architettonica dei prospetti e non potranno esserci soluzioni di continuità.

Art.8 - Accessori-

Deve essere previsto uno spazio di parcheggio interno, coperto o scoperto, nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Le recinzioni dovranno essere a luce passante.

Art.9 -Bagni-

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

Art. 10 -

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 intinaci idrofughi, ecc...

I tetti saranno a falde inclinate, con intercapedine aerata 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
non violenti.

Art.11 - Accessi pedonali e passi carrai.-

Nel caso di costruzione a filo strada, in corrispon-
denza 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.

Scuola-musica

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. 10'051 .

Indennità provvisoria di esproprio ai sensi della Legge

29.7.1980 N°385 ed in base ai valori agricoli medi della zona.

Ha 1,00 x 2'750'000 x 4,5 =£ 12'438'112

ed in caso di spontanea adesione

1,5 x 12'438'112 =£ 18'657'168

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

2°) Urbanizzazioni primarie.

- viabilità e parcheggi mq. 1'192 x£/mq. 24'000 =£ 45'888'000

- rete fognaria ml. 350 x £/ml. 45'000 =£ 15'750'000

- rete idrica ml. 305 x £/ml. 30.000 =£ 9'150'000

- rete elettrica e illuminazione pubblica

ml. 570 x£/ml. 74'000 =£ 42'180'000

- percorsi pedonali mq. 470 x£/mq. 33'000 =£ 15'510'000

Totale urbanizzazione

=£ 128'478'000

3°) Urbanizzazione secondaria

-volumetrie complessive disponibili

per servizi mc. 882 _ _ x£/mc.135'000

=£ 119'070'000

Totale impegno finanziario del

Piano Particolareggiato (1+2+3)

=£ 266'205'168

Tale impegno può essere ripartito all'unità

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

a £ 266'205'168 _ _ : mc. 9522 _ _ _

=£/mc. 27'957 _ _

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