

COMUNE DI OZIERI

Provincia di Sassari



PROGETTO ESECUTIVO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO DELLA ZONA (C 11)
A MONTE DI VIA UGO LA MALFA - "REGIONE SAN GAVINO"

Il Committente

A.P.S. COSTRUZIONI s.r.l.

Progettisti

ing. Paola Mazza
geom. Andrea Ortu

NORME DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

F

DATA

Maggio 2024

REVISIONE

DESCRIZIONE

ART. 1 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso, nel suo complesso, è prettamente di tipo residenziale.

Fanno parte degli insediamenti residenziali anche i negozi di prima necessità, gli studi professionali, i bar e le tavole calde. Sono inoltre ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con le residenze.

Per ogni lotto è indicata, nella tabella di cui al successivo articolo 2, la volumetria edificabile, con la distinzione fra i volumi residenziali e i volumi per i servizi strettamente connessi con la residenza quali negozi, studi professionali, bar, tavole calde, ecc.

Fermo restando il volume totale edificabile per ogni lotto, su richiesta dei lottizzanti e dei proprietari dei lotti interessati, è ammessa la variazione dei volumi delle suddette destinazioni d'uso all'interno dei lotti, a condizione che nel piano di lottizzazione rimanga invariato il volume complessivo destinato alla residenza e ai servizi strettamente connessi con la stessa. Questo comporterà l'aggiornamento costante, da parte dei lottizzanti, della tabella di cui all'articolo 2 delle presenti norme.

ART. 2 DENSITA' EDILIZIA

E' possibile l'accorpamento di due o più lotti per realizzare un unico fabbricato, che dovrà adeguarsi ai vincoli sulle distanze, di seguito indicati, nei confronti dei lotti contigui e di diversa proprietà. La volumetria massima realizzabile per tali interventi sarà data dalla somma di quelle previste nei singoli lotti, che sono stati accorpati.

E' possibile il frazionamento dei lotti, che dovranno adeguarsi ai vincoli sulle distanze nei confronti dei lotti contigui e di diversa proprietà, con possibilità di costruzione in aderenza sul lato comune, rimanendo inalterata la volumetria di ogni lotto frazionato. In questi casi non si terrà conto di quanto prescritto nella tavola relativa all'indicazione del perimetro inscritto.

Nei lotti identificati con i n° 1,2,3 e 4 del presente piano di lottizzazione è prevista, in ottemperanza a quanto prescritto dalle norme, una fascia di rispetto inedificabile pari a 6.00 m, misurata dal ciglio adiacente alla via Ugo La Malfa, all'interno della quale è stata prevista in progetto un'area destinata a standard della larghezza minima concordata di mt 1,5 che verrà pavimentata in cls a cura e spese dai futuri proprietari dei lotti in fase di esecuzione dei relativi fabbricati residenziali.

I dati riassuntivi, comprendenti la superficie dei lotti, l'indice fondiario, la volumetria destinata alla residenza, la volumetria per servizi connessi con la residenza e la volumetria massima edificabile, sono indicati nella tavola allegata e che qui di seguito si riassume:

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE FONDIARIO	VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME NON RESIDENZIALE	TOTALE
N°	Mq	Mc/Mq	Mc	Mc	Mc
1	505,00	1,26	500,00	137,00	637,00
2	362,00	1,68	471,00	137,00	608,00
3	372,00	1,63	471,00	137,00	608,00
4	458,00	1,35	480,00	137,00	617,00
5	404,00	1,53	480,00	137,00	617,00
6	404,00	1,53	480,00	137,00	617,00
7	506,00	1,24	490,00	137,00	627,00

8	400,00	1,52	470,00	137,00	607,00
9	363,00	1,67	470,00	137,00	607,00
10	425,00	1,45	480,00	136,00	616,00
11	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE SETTORE "A"			4.792,00	1.369,00	6.161,00

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE FONDIARIO	VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME NON RESIDENZIALE	TOTALE
N°	Mq	Mc/Mq	Mc	Mc	Mc
12	595,00	1,68	800,00	200,00	1.000,00
13	2.178,00	1,12	1.873,00	564,00	2.437,00
TOTALE SETTORE "B"			2.673,00	764,00	3.437,00

ART. 3 PERIMETRO INSCRITTORE E TIPOLOGIE EDILIZIE

Negli elaborati grafici è stato indicato il perimetro inscrittore, che rappresenta il massimo ingombro del fabbricato compatibilmente con il rispetto del rapporto di copertura, per ciascun lotto, se edificato singolarmente.

All'interno del perimetro inscrittore e nel rispetto del rapporto massimo di copertura, l'ingombro dell'edificio può essere modificato liberamente.

La tipologia edilizia, di cui agli elaborati grafici, è da considerarsi consigliata e non vincolante (infatti, sarà allegata allo studio esecutivo dello stralcio funzionale).

ART. 4 DISTANZE

Di norma la distanza tra fabbricati distinti non deve essere inferiore a 10.00 m. Di conseguenza la distanza dai confini non può essere inferiore a 5.00 m.

Tuttavia, previo assenso dei proprietari di due o più lotti confinanti, è consentita la costruzione di due o più fabbricati in aderenza. In questo caso non si terrà conto di quanto prescritto negli elaborati grafici con riferimento alle indicazioni del perimetro inscrittore.

È ammessa la costruzione dei fabbricati sul filo interno del marciapiede quando l'eventuale fabbricato fronte stante sia ubicato a una distanza non inferiore a 10.00 m.

ART. 5 ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI

Non è prescritta un'altezza massima. La limitazione avverrà automaticamente mediante l'imposizione del numero massimo dei piani, che è stabilito nel numero di tre piani fuori terra, più l'eventuale piano seminterrato che non dovrà comunque avere altezza superiore a 4.00 m.

ART. 6 PARCHEGGI

All'interno delle aree di pertinenza o dei fabbricati residenziali si dovrà individuare una superficie destinata alla sosta dei veicoli privati, in misura non inferiore a 1,00 Mq per ogni 10 Mc della volumetria computabile.

All'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati con carattere commerciale e direzionale, a ogni 100 Mq di superficie lorda di pavimento si dovranno individuare 80 Mq di spazio a uso pubblico, dei quali almeno la metà da destinarsi a parcheggio.

ART. 7 RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA GENERALE

Per quanto altro non previsto dalle presenti norme di attuazione, si rimanda alla normativa generale del Piano Urbanistico Comunale e alla vigente legislazione in materia.

ART. 8 ULTERIORI DISPOSIZIONI

Nei lotti identificati con i n° 1,2,3 e 4 del presente piano di lottizzazione è prevista, in ottemperanza a quanto prescritto dalle norme, una fascia di rispetto inedificabile pari a 6.00 m, misurata dal ciglio adiacente alla via Ugo La Malfa, all'interno della quale è stata prevista in progetto un'area destinata a standard della larghezza minima di mt 1,5 che verrà pavimentata in cls a cura e spese dai futuri proprietari dei lotti in fase di esecuzione dei relativi fabbricati residenziali.