

Comune di Ozieri (Sassari)

Piano di Lottizzazione in via Monserrato  
(ZONA C 12.3)

Progettista	Sezione	Data	Aggiornamento	Tav.  C
	Rapp.	GENNAIO 2023  NORME DI ATTUAZIONE STRALCIO		

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **1) – Generalità.**

La zona territoriale di cui al presente Piano Esecutivo è contraddistinta nel P.U.C. con la sigla “C 12 .3– Tra via Monserrato e prolungamento di via Gramsci”, la destinazione d’uso è di espansione residenziale. Il Piano esecutivo, in base alle norme tecniche del P.U.C. interessa un lotto funzionale comprendente il lotto indicato con il numero 8 nel piano di lottizzazione generale.

#### **Art. 1 - Destinazione delle aree interne alla zona.**

Le aree interne alla zona si distinguono in:

- a) aree residenziali e per attività connesse alla residenza (negozi, bar, uffici, studi professionali, ecc.);
- b) aree per spazi pubblici (istruzione, interesse comune, parco – gioco – sport, parcheggi);

#### **Art. 2 – Suddivisione delle aree.**

Il lotto è contraddistinto dal numero 8, la superficie dello stesso potrà variare rispetto a quella indicata negli elaborati grafici in sede di picchettamento del 5% in più o in meno; la loro reale superficie sarà individuata con “tipo di frazionamento” che dovrà essere redatto prima della stipula della convenzione.

Per il lotto è indicato nella tabella di cui al successivo art. 4 la destinazione d’uso dei volumi edificabili con la distinzione fra quelli residenziali e quelli connessi alla residenza.

#### **Art. 3 – Richiamo alla normativa.**

L’attuazione del Piano di lottizzazione sarà subordinato al rispetto delle presenti norme tecniche che vanno ad integrare le norme del P.U.C. nonché le disposizioni di legge.

### **2) – Prescrizioni per gli insediamenti residenziali e per le attività connesse alla residenza.**

#### **Art. 4 – Edificazione.**

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni residenziali, potranno essere rilasciate soltanto dopo l’approvazione da parte del Consiglio Comunale e la pubblicazione nel BURAS della Regione Sardegna.

L’edificazione deve avvenire nel rispetto dei parametri planovolumetrici previsti per i singoli lotti, in particolare risultano vincolanti le volumetrie edificabili, l’ingombro massimo dell’edificio all’interno del lotto (perimetro inscritto); il numero dei piani indicata nei tipi edilizi è da intendersi come massimo edificabile, in sede di progettazione dell’edificio si potrà prevedere anche un numero inferiore

di piani rispetto al tipo edilizio, rispettando comunque il volume massimo consentito. La superficie fondiaria e la ripartizione dei volumi sono indicati nell'allegata tabella al piano volumetrico.

E' ammessa tuttavia la variazione dei volumi delle citate destinazioni d'uso all'interno dei lotti qualora i lottizzanti o i proprietari ne facciano richiesta a condizione che rimanga invariato il volume complessivo destinato alla residenza ed ai servizi ad essa connessi. In tal caso la ripartizione dei volumi attribuiti ai lotti indicati nella tabella sopracitata dovranno essere costantemente aggiornati e dovranno essere approvati dal Comune.

E' consentito il frazionamento dei singoli lotti a condizione che:

- a) la somma dei volumi residenziali e per le attività connesse alla residenza dei nuovi lotti, sia coincidente con quella attribuita al lotto originario;
- b) le nuove dividenti non modifichino il perimetro iscrittore del lotto originario.

Gli interventi ammessi sono generalmente relativi a nuove costruzioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti con destinazione d'uso residenziale e per attività connesse alla residenza (bar, tavola calda, pizzerie, uffici, studi professionali, negozi, ecc.).

I progetti dovranno contenere, oltre alla documentazione prevista nel regolamento edilizio, i seguenti elaborati grafici:

- Stralcio del Piano di Lottizzazione approvato.
- Planimetria catastale aggiornata della località.
- Planimetria particolareggiata in scala 1/200 contenente l'ubicazione del fabbricato con indicazione delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati, verifica del rispetto del perimetro iscrittore, nonché la sistemazione interna del lotto (giardino, percorsi carrabili, pedonali e spazi riservati a parcheggio).
- Piante, prospetti e sezioni in scala 1/100 dell'intero edificio in numero sufficiente a definire l'opera in progetto con particolare riguardo alle altezze interne ed esterne ed agli spazi riservati a parcheggio calcolati in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc della volumetria computabile. Per i fabbricati con carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento si dovranno individuare 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico dei quali la metà da destinare a parcheggio.
- Calcoli planovolumetrici contenenti i dati relativi alle superfici utili e non residenziali, ed in particolare quelli relativi ai volumi che dovranno essere comparati con quelli previsti per il lotto in esame.

L'altezza netta dei piani abitabili non dovrà essere inferiore a 2.70 mt.

Per i disimpegni, corridoi, i bagni ed i ripostigli tale altezza può essere ridotta fino a 2.40 mt. Per i locali non destinati alla residenza quali garages, cantine, magazzini, ecc. l'altezza minima è riducibile fino a 2.00 mt. L'altezza andrà misurata da pavimento a soffitto escludendo eventuali sporgenze dovute alla presenza di travi.

E' consentita la realizzazione di massimo due piani fuori terra più l'eventuale Piano Seminterrato che

non dovrà essere destinato in nessun caso alla residenza ed avere comunque altezza non superiore a 4.00 mt. Nei locali di sottotetto, qualora fossero destinati alla residenza, l'altezza netta di 2.70 mt. dovrà essere rispettata come media dei valori tra l'altezza massima e quella minima.

I fabbricati possono essere realizzati sul filo interno dei marciapiedi, e dovranno generalmente rispettare la distanza minima di 5.00 mt. dal confine tra i lotti o essere realizzati sul confine. Nella tavola relativa al **"Planivolumetrico"** è riportato il perimetro incrittore entro il quale possono essere realizzati i fabbricati. 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 del perimetro incrittore indicato nella tavola relativa al **"Planivolumetrico"**. La distanza minima tra due fabbricati di cui uno con parete finestrata deve essere in ogni caso non inferiore a 10.00 mt. La distanza minima dei fabbricati dalle strade vicinali non potrà essere inferiore a 6.00 mt.

Le recinzioni dei lotti sugli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate a giorno ed avere un basamento in muratura non superiore ad 1.00 mt. e la parte superiore a giorno di altezza inferiore ad 1.50 mt.

I materiali da impiegare per le coperture dovranno rispettare le caratteristiche tradizionali, in particolare dovranno essere impiegate tegole laterizie o cementizie aventi un unico colore di base che dovrà essere preventivamente indicato in sede di progetto e campionato prima della loro posa in opera. A seconda della composizione architettonica, secondo le moderne tendenze dell'architettura, potranno essere adottate coperture a terrazzo o discontinue con pannelli prefabbricati.

I colori delle facciate, che dovranno essere tutte intonacate ad eccezione di quelle parti murarie "a vista", saranno indicati in sede di progetto ed essere coordinati con quelli presenti nelle zone circostanti.

Le tipologie edilizie indicate negli elaborati grafici non sono vincolanti pertanto risultano puramente indicative di una possibile edificazione coordinata.; potranno anche essere realizzati piani fuori terra di numero inferiore a quelli indicati nei tipi edilizi, ma mai in numero superiore.

Le presenti norme saranno applicate anche agli edifici pubblici che dovessero realizzarsi all'interno della lottizzazione.

### 3) - Prescrizioni per le aree di interesse comune.

#### Art. 5 – Standars.

Le aree destinate agli "Standars", saranno sistemate secondo le indicazioni che verranno inserite in un'apposita progettazione esecutiva. Queste dovranno essere dimensionate sulla base del parametro di 18 mq/ab. La ripartizione dovrà comunque prevedere una superficie destinata a parcheggi non inferiore a 2,50 mq/ab. Nella tavola allegata al Piano, relativa all'**Azzonamento**, è indicata la loro ubicazione, la superficie complessiva nonché il rapporto rispetto agli abitanti insediabili.