

**Piano di Lottizzazione Iniziativa privata
ZONA “C11”
Stralcio Cadoni**

Approvato definitivamente con delibera di C.C. n°27 del 21.05.2008
Pubblicato sul BURAS n°26 del 26.08.2008

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA "C11"

ART. 1 - CAMPO DI VALIDITA'

Il presente Piano di Lottizzazione interessa il tratto di zona di espansione C 11 del Comune di Ozieri individuata catastalmente al foglio 63 mappali **234/2-234/3-234/4-721/1-721/2-721/3-723-725-726-727-728-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341.**

L'area ha una superficie catastale pari a mq. 17.048 ed ha una cubatura edificabile di mc. 17.048.

ART. 2 - ELENCO DEGLI ELABORATI

- Il presente Piano di Lottizzazione è composto da n. 16 elaborati:
- TAV. 1 - Planimetria generale estratto del P.U.C. in scale varie
- TAV. 2 - Planimetria e orografia dello stato di fatto in scala 1:500 – 1:1.000
- TAV. 3 – Zonizzazione e planivolumetrico in scala 1:500 - 1:1.000
- TAV. 4 - Sezioni in scala 1:500
- TAV. 5 - Tipologie – in scala 1:200
- TAV. 6 - Impianti – in scala 1:200 - 1:1.000
- TAV. 7 - Viabilità: profili e sezioni in scale varie
- ALL. A - Relazione
- ALL. B - Stralcio del P.U.C.
- ALL. C - Norme tecniche di attuazione
- ALL. D – Perizia di spesa
- ALL. E - Schema di convenzione

ART. 3 - INTEGRAZIONE TRA NORME DEL P.L. e del P.U.C.

In mancanza di indicazioni specifiche si applicano le norme del P.U.C. in vigore, le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge non in contrasto con le presenti, norme.

ART. 4 - PRESCRIZIONI GENERALI

La edificazione di tutte le aree residenziali deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto nella zonizzazione e nel planivolumetrico.

- a) sono vincolanti:
 - le aree destinate a servizi pubblici;
 - le aree a parcheggi pubblici;
 - i volumi totali edificabili
 - le altezze massime indicati per ogni lotto;
- b) sono invece indicativi:
 - le superfici dei lotti;
 - le tipologie
 - i tracciati delle infrastrutture tecnologiche.

ART. 5 - SUPERFICIE DEI LOTTI E VOLUME EDIFICABILE

Nella fase di picchettamento dei lotti, le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano in misura non superiore al 10% in più o in meno. Resterà comunque valido il "Volume massimo edificabile" dei singoli lotti indicato nel planivolumetrico.

ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO

Nella tabella del planivolumetrico è indicata la destinazione d'uso dei volumi edificabili, con la distinzione fra i volumi residenziali e i volumi per servizi strettamente connessi con la residenza quali negozi, studi professionali, bar, tavole calde etc..

Su richiesta dei proprietari dei lotti interessati, potranno essere autorizzati degli scambi fra i lotti, con la variazione dei volumi o delle destinazioni d'uso, a condizione che venga contemporaneamente aggiornata la tabella del

planivolumetrico del Piano di Lottizzazione e che rimanga invariato sia il volume totale, sia il volume complessivamente destinato alla residenza e quello destinato ai servizi connessi con la stessa.

ART. 7 - SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta indicata nelle planimetrie di progetto indica l'ingombro massimo del fabbricato può essere variata solo previo accordo dei due confinanti:

Sarà possibile costruire in aderenza, anche dove non è previsto nel planivolumetrico, a condizione che siano d'accordo ambedue i proprietari confinanti e alle condizioni previste nell'articolo successivo.

Nei lotti dove sono previsti edifici in aderenza sarà possibile costruire edifici isolati previa autorizzazione del proprietario del lotto in aderenza.

Sarà sempre possibile accorpare due lotti e costruire un solo edificio dove il proprietario lo riterrà più opportuno, a condizione che si rispettino le distanze dai confini.

Nello stesso lotto sarà possibile edificare più di una costruzione, ma sempre all'interno dell'area coperta prevista nel planivolumetrico.

La fascia di rispetto su Via la Malfa è indicativa, in caso di variazione della norma del P.U.C. essa sarà ridotta automaticamente senza che debba essere modificato il planivolumetrico.

ART. 8 – DISTANZE DAI CONFINI E DAGLI EDIFICI

I fabbricati debbono essere realizzati ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 5,00 o, dove il planivolumetrico lo consente, sul confine del lotto.

Nei lotti dove è possibile costruire in aderenza solo al piano terra ed ai piani seminterrati, nei piani superiori i fabbricati principali devono invece rispettare la distanza di mt. 5,00 dal confine.

I fabbricati posti lungo la strada possono sorgere sul confine del lotto.

I distacchi tra due pareti, di cui almeno una finestrata non possono essere inferiori a mt. 10,00.

ART. 9 – EDIFICI IN ADERENZA

Nei lotti 3-4 e 13-14, dove è consentita l'edificazione del fabbricato principale in aderenza, il progetto degli edifici accorpati deve essere unitario. Nel caso che i progetti siano presentati in tempi separati, il primo deve avere un planivolumetrico dettagliato in scala 1:200 comprendente anche l'edificio in aderenza; il successivo intervento si dovrà adattare al planivolumetrico presentato o lo potrà modificare, ma sempre considerando ambedue gli edifici in aderenza.

La presentazione del progetto unitario è invece facoltativa nei lotti dove le costruzioni sono in aderenza solo al piano terra ed ai piani seminterrati, mentre nei piani superiori i fabbricati principali, così come sono stati individuati nella tavola della zonizzazione, devono rispettare la distanza di mt. 5,00 dal confine.

ART. 10 – AREA CONDOMINIALE

Nell'area condominiale comune ai lotti 15-17-19-20-21 non è prevista alcuna costruzione, essa verrà utilizzata per il passaggio e per gli scarichi dei lotti dei proprietari. Rimarrà esclusiva competenza dei condomini sia la sistemazione che la realizzazione e la manutenzione degli impianti e delle reti interni all'area suddetta. Sarà anche cura dei proprietari recintare, pulire e mantenere decorosamente l'area condominiale.

ART. 11 – AREE DI PERTINENZA – RECINZIONI

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali dovranno essere mantenute decorosamente, saranno sistemate a verde o pavimentate.

Le recinzioni lungo i fronti stradali dovranno essere realizzate in muratura di calcare a faccia vista con altezza fuori terra a monte non superiore a cm. 80; le ringhiere soprastanti non dovranno superare i cm. 120.

ART. 12 – COPERTURE

Le coperture potranno avere le forme che il progettista riterrà più opportune purchè esteticamente decorose e in armonia con l'architettura del fabbricato.