

SOMMARIO

Sommario	1
Norme di attuazione	2
Art. - I Finalità	2
Art. - II Strumento d'attuazione del piano urbanistico comunale	2
Art. - III Disposizioni generali	2
Art. - IV Norme di edificabilità	3

NORME DI ATTUAZIONE

Art. - I Finalità

Le presenti norme accompagnano e disciplinano l'edificazione all'interno della lottizzazione relativa alla sottozona "C1", sita in Via Bologna ed individuata dagli elaborati grafici allegati.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti norme, si applicano quelle contenute nelle **Norme di attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale** e, in difetto, quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali e/o statali.

Art. - II Strumento d'attuazione del piano urbanistico comunale

Il presente Piano di Lottizzazione è uno strumento attuativo del vigente Piano urbanistico Comunale, nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti.

Al fine di poter eseguire delle opere di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno del presente piano, si dovrà provvedere alla richiesta di concessione edilizia o autorizzazione edilizia onerosa e non, così come stabilito dal vigente **Regolamento edilizio**.

Art. - III Disposizioni generali

Il presente Piano di lottizzazione ricade all'interno della zona "C" del vigente Piano Urbanistico Comunale, sottozona "C1"

Gli interventi consentiti all'interno di esso sono quelli finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale.

Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.

Non saranno ammesse destinazioni d'uso per attività inquinanti e moleste.

Le tipologie edilizie consentite sono quelle del tipo binato e del tipo in aderenza (a schiera) compatibilmente con quanto stabilito negli elaborati grafici allegati e da quanto meglio specificato nella **Tabella A** di seguito allegata.

È altresì possibile l'accorpamento di più lotti per la realizzazione di più unità immobiliari che comunque non possono modificare gli ingombri massimi dei fabbricati e le distanze dai confini previsti negli elaborati grafici allegati. Tali fabbricati dovranno essere oggetto di un'unica concessione edilizia.

Art. - IV Norme di edificabilità

La superficie massima coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto interessato.

L'indice fondiario di fabbricabilità è stato calcolato pari a 1.80 mc per ogni mq di lotto interessato.

L'altezza massima degli edifici non sarà essere superiore a m 9,00, misurata dal piano naturale di campagna o del terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio. Il numero di piano consentito sarà di due più l'eventuale piano seminterrato.

Le costruzioni sorgeranno ad una distanza dai confini sul lato strada non inferiore a m 3,00.

La distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere non minore a m 10,00.

Detta distanza minima si applica anche quando una sola parte sia finestrata.

E' consentita la realizzazione di un fabbricato in aderenza solamente in quei lotti in cui la tipologia edilizia sia del tipo binato o a schiera.

Nelle aree di pertinenza alle nuove costruzioni dovranno essere individuati appositi spazi da destinare a parcheggio privato in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le recinzioni sul fronte strada saranno a parete piena fino all'altezza di m 1,00 mentre la parte superiore, fino all'altezza complessiva di m 2,00, sarà a giorno.

Le coperture dei fabbricati saranno costituite da tetti a due o più falde inclinate o a padiglione con pendenza minima del 25%. Il manto di rivestimento dovrà essere realizzato con elementi laterizi (tegole).

I distacchi esistenti tra fabbricati saranno utilizzati soltanto per giardini, parcheggi scoperti o coperti.

L'altezza minima interna dei seminterrati è stabilita in m. 2.40.

Nel caso di progetti che non prevedono il piano seminterrato, il piano di calpestio sarà rialzato di almeno 50 centimetri dal livello dell'area circostante. Il volume relativo alla sopraelevazione occupato dal vespaio non partecipa al computo degli indici edilizi.

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre sarà non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre sarà apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione sarà non inferiore a m 2,70, riducibile a m 2,40 per corridoi e disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale diretta.

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra in comunicazione diretta con l'esterno per il ricambio dell'aria, o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Almeno una stanza da bagno dovrà essere fornita oltre che del vaso e lavabo, del bidet e della vasca da bagno o doccia.

La comunicazione tra ambienti e servizi, escluso le cucine e vani abitabili, deve sempre avvenire tramite un disimpegno, compresi i servizi igienici inclusi in camera da letto.

Tabella A

Lotto n.	Superficie lotto	Superficie edificabile*	Volume edificabile	Tipologia edilizia
1	610,00	205,00	1.098,00	Casa binata e/o Casa a schiera
2	590,00	195,00	1.062,00	Casa binata e/o Casa a schiera
3	436,04	117,02	784,87	Casa binata e/o Casa a schiera
4	505,00	152,50	909,00	Casa binata e/o Casa a schiera
5	505,00	152,50	909,00	Casa binata e/o Casa a schiera

(*) I dati relativi alla superficie edificabile sono stati determinati in base alla conformazione del lotto, alla tipologia edilizia e alle distanze minime previste dalle presenti norme.

Oristano, lì

Il Tecnico