

# **Piano di Lottizzazione Iniziativa privata zona “C8” Stralcio Pa.co.bit**

Approvato definitivamente con delibera di C.C. n°101 del 30.09.2008  
Pubblicato sul BURAS n°44 del 10.12.2008

## **NORME DI ATTUAZIONE ZONA "C8"**

### **Art. 1. DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso, nel suo complesso, è prettamente del 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 indicato, nella tabella di cui all'art. 2, la destinazione d'uso dei volumi edificabili, con la distinzione fra i volumi residenziali ed 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'art. 2 delle presenti norme.

### **Art. 2. DENSITÀ EDILIZIA**

È possibile l'accorpamento di due o più lotti per realizzare un unico fabbricato, che dovrà adeguarsi ai vincoli delle distanze, di seguito indicate, solo 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.

È possibile il frazionamento dei lotti, quando possibile, 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 prevista in ogni lotto frazionato.

In questi casi non si terrà conto di quanto prescritto nella tavola relativa alla indicazione del perimetro iscrittore, con la possibilità quindi di poter costruire sulla fascia di mt. 10,00 prevista al confine tra due lotti contigui.

I dati identificatori comprendenti le superfici 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 n° 5 allegata e che di seguito si riassumono:

<b>RAZIONAMENTO LOTTI E DENSITA' EDILIZIA</b>				
<b><u>SETTORE A</u> – SUPERFICIE MQ. 37.181 - VOLUME MASSIMO. 37.181 x 0.90 = 33.463 MC.</b>				
<b>A DEDURRE 33.463 x 0.10 = 3.346 - RESTANO 30.117 MC.</b>				
LOTTO N.	SUPERFICIE FONDIARIA MQ.	VOLUME EDIFICABILE		
		RESIDENZIALE MC.	NON RESIDENZIALE MC.	TOTALE MC.
1	560	593	167	760
2	360	390	130	490
3	380	410	120	530
4	380	404	126	530
5	380	405	135	540
6	380	404	136	540
7	520	550	150	700
8	750	795	165	960
9	240	400	110	510
10	340	400	120	520
11	360	398	132	530
12	500	519	151	670
13	730	782	158	940
14	400	432	133	565
15	390	415	135	550
16	390	420	130	550
17	420	453	137	590
18	420	442	128	570
19	400	432	128	560
20	360	400	140	540
21	360	400	140	540
22	420	442	148	590
23	570	605	165	770
24	750	768	180	948
25	700	740	210	950
26	400	432	143	575
27	400	432	143	575
28	490	529	151	680
29	440	460	130	590
30	570	610	160	770
31	400	420	130	550
32	350	400	120	520
33	380	404	146	550
34	460	490	130	620
35	400	432	143	575
36	350	400	130	530
37	380	410	130	540
38	480	510	140	650
39	825	806	184	990
40	590	600	180	780
41	430	460	134	594
42	420	450	120	570
43	520	570	160	730
44	820	830	160	990
45	570	600	175	775
46	760	780	210	990
<b>TOTALI</b>	<b>21.905</b>	<b>23.424</b>	<b>6.693</b>	<b>30.117</b>

<b>SETTORE B: SUPERFICIE MQ. 2.719</b>					
<b>VOLUME MASSIMO: 2.038 – 204 = 1.834 MC.</b>					
LOTTO N.	SUP. FONDIARIA MQ.	INDICE FONDIARIO MC./MQ.	VOLUME EDIFICABILE		
			RESIDENZIALE MC.	NON RESIDENZIALE MC.	TOTALE MC.
47	410	0,929	290	90	380
48	505	0,929	360	109	469
49	665	0,929	497	109	617
50	395	0,929	280	88	368
<b>TOT.</b>	<b>1975</b>		<b>1427</b>	<b>407</b>	<b>1834</b>

<b>SETTORE C: SUPERFICIE MQ. 4.119</b>					
<b>VOLUME MASSIMO: 3.707 – 371 = 3336 MC.</b>					
LOTTO N.	SUP. FONDIARIA MQ.	INDICE FONDIARIO MC./MQ.	VOLUME EDIFICABILE		
			RESIDENZIALE MC.	NON RESIDENZIALE MC.	TOTALE MC.
51	630	1.140	543	145	688
52	280	1.140	297	95	392
53	520	1.140	450	142	592
54	390	1.140	345	99	444
55	565	1.140	491	133	624
56	541	1.140	469	127	596
<b>TOT.</b>	<b>2926</b>		<b>2595</b>	<b>741</b>	<b>3336</b>

### **Art. 3. PERIMETRO INSCRITTORE E TIPI EDILIZI**

Nella tavola n° 5 è stato definito il perimetro iscrittore, che rappresenta il massimo ingombro, sempre che rientri nel rapporto massimo di copertura, del fabbricato su ciascun lotto se edificato singolarmente.

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

I tipi edilizi di cui alla tavola n° 12 sono così da considerarsi consigliati e non vincolanti.

### **Art. 4. DISTANZE**

Di norma la distanza tra fabbricati distinti non deve essere inferiore a mt. 10,00. di conseguenza la distanza dai confini non può essere inferiore a mt. 5,00.

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 nella tavola n° 5 relativa alla indicazione del perimetro in scrittore.

È ammessa la costruzione dei fabbricati sul filo interno del marciapiede quando l'eventuale fabbricato frontistante sia ubicato ad una distanza non inferiore a mt. 10,00.

Nei lotti nn. 49 e 50, serviti attualmente da fabbricati esistenti a distanza inferiore a mt. 10,00 è ammessa la deroga alla distanza minima citata.

### **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 mt. 4,00.

#### **Art. 6. PARCHEGGI**

All'interno delle aree di pertinenza o dei fabbricati residenziali si dovrà individuare una superficie, destinata alla sosta di veicoli privati, in misura non inferiore ad 1.00 mq. per ogni 10 mc. Della volumetria computabile.

All'interno delle aree di pertinenza dei 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 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 ed alla vigente legislazione in materia.