

# NISSARDI ASSOCIATI

ARCH. MARINA BIANCHI MICHIEL - ARCH. FRANCESCO NISSARDI

36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI) strada dei Pilati 28 tel. 0424. 500115 fax 0424. 503188  
09127 CAGLIARI piazza Salento 6 tel. 070. 300884

con

**SALVATORE PELUSO**

e con la collaborazione di Roberta Milia

**COMUNE DI BIRORI**

**Piano di lottizzazione in località "Nuscadore"**

di proprietà di "Gli Asfodeli s.n.c."

**NORME DI ATTUAZIONE**

il committente

*Manimilian*

il direttore dei lavori

Novembre 1994

BI01

il progettista



## **Norme di attuazione**

### **Art.1    *Contenuto del piano di lottizzazione.***

Il piano di lottizzazione è finalizzato alla realizzazione del complesso turistico ricettivo da attuare in località "Nuscadore" nel territorio comunale di Birori, nella zona individuata dalla Variante al P.R.G. e contraddistinta con il simbolo D3.

### **Art.2    *Articolazione operativa***

Ai fini di una corretta attuazione delle previsioni e prescrizioni della Variante al P.R.G., il piano di lottizzazione è articolato nei seguenti ambiti in conformità alle indicazioni della Tavola n°1 contenente la zonizzazione:

AMBITO 1    Aree destinate a spazi verdi attrezzati e di rispetto di uso privato.

AMBITO 2    Aree destinate all'edificazione.

Aree di Cessione:

AMBITO 3    Aree destinate verde e spazi pubblici.

AMBITO 4    Aree destinate a parcheggi di uso pubblico.

### **Art. 3    *Destinazioni d'uso ed attività***

Negli ambiti di cui al precedente art. 2 nel rispetto delle prescrizioni della Variante al P.R.G., trovano sede le seguenti attività e destinazioni d'uso:

AMBITO 1    Riqualificazione                    vegetale,                    verde  
   attrezzato,    piscina scoperta,    sentieri

pedonali, zone lastricate, terrazze scoperte di uso collettivo.

AMBITO 2 Ricettività di tipo alberghiero, ristorazione e servizi connessi, centro congressi e relativi servizi, attività legate allo svago e al tempo libero, attività commerciali.

AMBITO 3 Verde e spazi pubblici pedonali.

AMBITO 4 Sosta veicolare di uso pubblico e reti infrastrutturali (illuminazione pubblica rete idrica, fognatura acque bianche e nere, rete telecom).

*Art. 4 Parametri edilizi ed urbanistici*

Le massime utilizzazioni consentite all'interno del piano di lottizzazione del comparto D3 sono pari a mc.18.087.

La superficie minima da destinarsi a parcheggi e/o a spazi pubblici, escluse le sedi viarie, è di mq.0,80 per ogni mq. di superficie lorda di pavimento. Almeno la metà delle suddette superfici dovrà essere destinata ai parcheggi.

L'altezza massima consentita per gli edifici è di m.9,50.

L'indice massimo di copertura fondiaria è 0,50mq./mq.

*Art. 5 Regole edilizie*

Tutti gli edifici devono rispettare i parametri edilizi generali stabiliti dalle norme di attuazione della variante al P.R.G., nonché le indicazioni tipologiche e dimensionali riportate nella tavola n°2 -TIPI EDILIZI- allegata alle presenti norme.

**Art. 6 Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione sono realizzate sulla base dei progetti esecutivi, allegati alla presente normativa di attuazione.

**Art. 7 Attuazione**

Sono ammessi gli interventi edilizi per parti, purchè venga dimostrata la coerenza della parte con il progetto d'insieme esteso a tutta l'area e venga garantita la piena funzionalità degli interventi parziali.

**Art. 8 Prescrizioni costruttive**

Tutti gli edifici ricadenti nell'AMBITO 2 d'intervento devono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

- le coperture possono essere realizzate con soletta piana o con tetti inclinati ad una o due falde;
- le coperture piane possono essere adibite a terrazza praticabile;
- le coperture con tetti inclinati ad una o due falde potranno avere il manto di copertura in coppi od in pannelli metallici con rivestimento superficiale in rame od in alluminio verniciato;
- le facciate saranno rivestite di intonaco civile colorato in pasta con terre od ossidi naturali; potranno essere usati anche rivestimenti in materiali lapidei o blocchi di cemento faccia a vista;
- il basamento di raccordo tra gli edifici ed il terreno circostante deve essere realizzato in calcestruzzo composto con pietre o pietrisco locale col trattamento superficiale di tipo rustico; sempre per il basamento è ammesso anche

l'uso di rivestimenti lapidei od in blocchi di cemento faccia a vista;

- le parti pavimentate delle terrazze e degli spazi esterni devono essere realizzate in materiale lapideo o cementizio.

#### *Art. 9 Modifiche ammesse*

Non costituiscono variante al piano di lottizzazione lievi modifiche nella disposizione generale degli edifici, a condizione che venga rispettata l'impostazione d'insieme, i parametri urbanistici ed edilizi, e che gli eventuali spostamenti degli assi direttori degli edifici avvengano all'interno del perimetro di edificabilità indicato nella tavola n°1 contenente la zonizzazione.

#### *Art. 10 Definizioni*

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si forniscono le seguenti definizioni.

##### **Ambito**

Aree oggetto di utilizzazione unitaria anche se attuata in fasi successive.

##### **Basamento**

Elemento di raccordo strutturale con il terreno e base d'imposta degli edifici.

##### **Superficie lorda di pavimento (SLP)**

Somma di tutte le superfici coperte ai vari piani di costruzione, finalizzata al computo dei volumi.

Non costituiscono SLP:

- a) i porticati o le terrazze di uso comune
- b) i locali destinati all'installazione degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, locali macchine ascensori) ed i depositi

c) i locali di servizio posti all'interno del basamento.

**Altezza degli edifici (H<sub>m1</sub>)**

Per la definizione delle altezze si rimanda alle norme contenute nel regolamento edilizio del Comune di Birori.

**Volumetria (V<sub>mc</sub>)**

Prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza degli edifici.

**Superficie coperta (S<sub>Cmq</sub>)**

Area d'ingombro degli edifici emergenti dalla quota +0, con esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, scale, etc.).

**Asse direttore**

Asse di riferimento per il posizionamento ed il progetto degli edifici in relazione alla giacitura ed alla conformazione del terreno.

**Art. 11 Elaborati di piano**

Il progetto del piano di lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnico-illustrativa
- norme di attuazione
- tavole di piano:

tav.n°1 - planimetria catastale

sc. 1:2000

- estratto PRG sc. 1:1000

- aerofotogrammetrico sc.1:1000

- zonizzazione sc. 1:500

- planivolumetrico sc. 1:500

- tabella superfici e volumi

tav.n°2 - tipi edilizi:piante/sez.

sc.1:200

tav.n°3 - opere di urbanizzazione sc.

1:200, 1:50, 1:20