

NISSARDI ASSOCIATI

ARCH. MARINA BIANCHI MICHELI-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

il direttore dei lavori

il progettista

Marina Bianchi Michel

Novembre 1994

BIO1



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.

Arearie 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 fonciaria 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., nonchè 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_{m1})

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

Volumetria (V_{mc})

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

Superficie coperta (S_{Cmq})

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 edili:piante/sez.

sc.1:200

tav.n°3 - opere di urbanizzazione sc.

1:200, 1:50, 1:20