

**COMUNE DI VILLAMASSARGIA**  
**PIANO DI ZONA**  
**NORME TECNICHE D ATTUAZIONE**

***Art. 1. (Densità)***

Il Piano di Zona si attua nell'area perimetrata nell'ambito delle Zone "C" nelle apposite Tavole allegate.

E' prescritto il rispetto dei seguenti valori massimi di densità:

per la Zona "C":           it max = 0,55 mc/mq

                                  if max = 3,00 mc/mq.

                                  Rapp. Cop. = 60% max

La volumetria globale risultante dall'applicazione dell'indice di densità territoriale sarà ripartita secondo le vigenti prescrizioni:

- 70% per la residenza
- 20% per attrezzature strettamente connesse alla residenza
- 10% per servizi pubblici.

***Art. 2. (Tipi e sezioni stradali)***

I tipi edilizi prescritti sono definiti negli appositi elaborati, dalla planimetria quotata sino ai dettagli edilizi. Costituiscono elementi fissi per la successiva progettazione di dettaglio:

- gli allineamenti dei fronti edificati rispetto al filo esterno del lotto
- i rapporti di copertura,
- le altezze massime, comunque mai superiori all'altezza utile di due piani compreso il piano terra,

mentre costituiscono elemento indicativo, orientativo del progetto di dettaglio ma variabile in relazione alle effettive esigenze:

- lo schema indicativo dei prospetti, con le relative bucatore
- lo schema planimetrico.

Ciascun lotto ha una volumetria massima indicata nell'apposita tabella allegata; per particolari e motivate esigenze, la progettazione esecutiva potrà prevedere un diverso riparto tra la residenza e le pertinenze, senza tuttavia derogare al massimo previsto di cubatura.

### ***Art. 3. (Prescrizioni speciali).***

Rivestimenti: tutti gli edifici dovranno utilizzare intonaci o materiali a vista (laterizi, lapidei, calcestruzzo) con esclusione di rivestimenti di altra natura.

Coperture: a falde poco inclinate (vedi l'apposita sezione nella tavola delle Tipologie edilizie) contenute entro muretti d'attico di altezza adeguata, ovvero piane con terrazze pavimentate.

Infissi: dovranno essere in legno o metallo verniciato.

### ***Art. 4. (Servizi).***

La superficie minima per servizi dovrà rispettare il parametro di 18 mq/abitante complessivi, essendo l'abitante medio da valutarsi utilizzando l'indicatore di 100 mc/abitante. Il Piano definisce alcuni ambiti esplicitamente destinati a specifiche funzioni, quali le attrezzature collettive (S2), il verde attrezzato (S3) ed i parcheggi (S4); resta inteso che in fase attuativa tali superfici potranno attribuirsi secondo le esigenze emerse anche a confronto con il fabbisogno del contesto urbano, comunque nel rispetto delle percentuali di ripartizione previste dal "Decreto Floris".

### ***Art. 5. (Prescrizioni per la progettazione).***

La progettazione esecutiva utilizzerà gli elaborati del presente Piano di Zona come schema vincolante per l'insieme delle urbanizzazioni e per gli aspetti prescrittivi delle tipologie, mentre le soluzioni architettoniche di dettaglio dovranno svilupparsi (rispettando il dettato degli artt. 2 e 3) secondo progetti alla scala minima di 1:100, completi di ogni dettaglio, inclusi i particolari ed i materiali di cui all'art.3.

La progettazione sarà unitaria per gli isolati a schiera e coordinata per gli isolati con le abitazioni a corte – palazzina.

ALLEGATO – TABELLA DEI DATI QUANTITATIVI DEL PROGETTO  
 (VALORI INDICATIVI SUSCETTIBILI DI MODESTE VARIAZIONI  
 NEL'ATTUAZIONE SUL CAMPO)

<b>Piano di zona Villamassargia</b>				
		mq		mc
<b>Area totale del Piano di Zona</b>		<b>41.345</b>		
<b>Strade</b>				
St.1	4.898			
St.2	475			
St.3	207			
<b>Totale strade</b>		<b>5.580</b>		
<b>Marciapiedi</b>				
Mp.1	743			
Mp.2	233			
Mp.3	524			
Mp.4	686			
Mp.5	679			
<b>Totale Marciapiedi</b>		<b>2.865</b>		
<b>Attrezzature a servizio della residenza</b>				
Att.1	480			
Att.2	480			
Att.3	560			
Att.4	816			
<b>Totale attrezzature</b>		<b>2.336</b>		
<b>Zone S1,2,3 - Servizi pubblici</b>				
S2.1	2.054			
S3.1	6.255			
S3.2	413			
<b>Totale S1,2,3</b>		<b>8.722</b>		
<b>Zone S4 - Parcheggi</b>				
S4.1	506			
S4.2	150			
S4.3	35			
S4.4	88			
S4.5	100			
S4.6	100			
S4.7	75			
S4.8	75			
<b>Totale Zone S4 – Parcheggi</b>		<b>1.129</b>		
<b>Totale Zone S - Servizi pubblici</b>		<b>9.851</b>		
<b>Lotti ed edifici già realizzati</b>				

Lotto P1	840			
Lotto P2	981			
Lotto P3	1.078			
Edificio P1				680
Edificio P2				600
Edificio P3				735
<b>Totale volumetria realizzata</b>				<b>2.015</b>
<b>Totale superficie lotti già realizzati</b>		<b>2.899</b>		
<b>Superfici residenziali del piano di zona</b>				
Res.A1	4.539			
Res.A2	1.200			
Res.A3	2.400			
Res.A4	2.160			
Res.A5	2.400			
Res.A6	720			
Res.A7	1.440			
Res.A8	1.440			
Res.A9	1.131			
<b>Totale superfici residenziali in progetto</b>		<b>17.430</b>		
<b>Sup. res. prog + sup. res. Esistenti</b>		<b>20.329</b>		
<b>Volumetria di progetto (0,55mc/mq )</b>				<b>21.146</b>
volumetria servizi pubblici (10%)				2.115
volumetria a servizio Residenza (20%)				4.229
volumetria residenziale (70%)				14.802
volumetria privata totale				19.031
<b>Lotti di progetto</b>				
<b>Edifici a corte e palazzina</b>	48			
Superficie lotto		240		
Volumetria unitaria di progetto				300
<b>Edifici a schiera</b>	17			
Superficie lotto (media)		250		
Volumetria unitaria di progetto				273