

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"MACAT E PIU'" - ZONA C2ru

PROLUNGAMENTO DI VIA F.LLI CAIROLI

COMMITTENTI
LOTTIZZANTI:

sig. Mauro Usai

sig.ra Catia Fadda

Ma.Cat. srl

progettista incaricato
e referente per i rapporti
con gli enti locali:

dr. ing. Gianni Porcu



Studio Tecnico Associato
degli ingegneri Porcu-Sechi
Via Brunelleschi, 27
Oristano
tel/fax 0783 71315
postmaster@porcusechi.it

www.porcusechi.it

Sistema di gestione per la Qualità
certificato UNI EN ISO 9001

Attività

Timbro/Firma

concept generale e
progetto architettonico

Lissoni Architettura Milano
arch. Piero Lissoni

Via Goito, 9
20121 Milano
tel: +39 02 6571926/942
fax: +39 02 6578918
info@lissoniassociati.it

Attività

Timbro/Firma

consulenti

Attività

Timbro/Firma

Visti per approvazione:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"MACAT E PIU'"

Cod. comm.

MAC1

File

Elab. 2.2 - Norme di Attuazione

Estensore

G.P.

Commessa

10/13

Data

01-10-2014

Aggiornamento

Rev. 00 01-10-2014

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala

Elaborato

Formato

A4

2.2

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE NELLA ZONA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA C2ru**

“MACAT E PIU”

Prolungamento via F.lli Cairoli

NORME DI ATTUAZIONE



PARTE PRIMA

Generalità

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME.

Le presenti norme integrano quelle del Regolamento Edilizio e delle Norme di attuazione del P.U.C. vigente del Comune di Oristano, e vigono nel solo ambito indicato cartograficamente dal piano di lottizzazione.

ART. 2 - CARTOGRAFIA E DESTINAZIONI D'USO

E' interessata dal Piano di Lottizzazione "Macat e più" una porzione di quella parte del centro abitato di Oristano, identificata nel P.U.C. vigente con la sottozona C2_{RU} e sita nel prolungamento di Fratelli Cairoli. La zona è destinata a "riqualificazione urbanistica di aree prive di pianificazione attuativa".

Sono quelle aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano e necessitano di Piani di Riquilificazione Urbanistica di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentati e inglobati nel tessuto urbano, secondo le Linee Guida di intervento approvate il 13/10/2011 con delibera n° 31 del Commissario Straordinario.

La zona di interesse del Piano di Lottizzazione "Macat e più" è composta da un comparto unitario, secondo i confini indicati nella planimetria generale rappresentata nel rapporto 1:500.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Una volta approvato il Piano di Lottizzazione convenzionata, si potrà procedere alla stipula della Convenzione tra lottizzanti e Comune di Oristano.

A seguito della stipula della Convenzione, gli interventi edilizi potranno avvenire mediante apposito unico permesso di costruzione (*macrolotto*), che includa la viabilità e le opere di urbanizzazione condominiali interne, nel rispetto delle norme, modalità, indicazioni tipologie ed indici di Piano.

L'attuazione della lottizzazione potrà avvenire per stralci funzionali, estesi a superfici funzionalmente complete, purché la prima porzione raggruppi una superficie territoriale di almeno 1 ha. Successivamente potrà stipulare Convenzione stralcio il comparto residuo.

ART. 4 – NORME EDILIZIE RELATIVE AI SINGOLI LOTTI

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato);
- Alberghi e pensioni;
- Uffici e studi professionali.

Le destinazioni d'uso differenti o difformi dalle precedenti non sono ammesse.

Vigono le seguenti prescrizioni, tenuto presente che per la determinazione delle superfici, dei volumi, delle altezze, delle distanze e degli altri parametri urbanistici, valgono i criteri fissati dal vigente regolamento edilizio:

- 1) **Indice di fabbricabilità fondiaria** nel macrolotto unico da piano;
- 2) **Rapporto di copertura massimo** 1/3;
- 3) **Altezza massima degli edifici:** 7 m

eccettuati i volumi tecnici, quali ad es. fine corsa di impianti ascensore, che possono raggiungere altezze superiori;

- 4) **Distanza tra gli edifici:**

la distanza minima dai confini o dal filo stradale dovrà essere non inferiore ai ml.

5,00 e la distanza tra pareti di edifici antistanti almeno ml. **10,00**.

- 5) **Aree per parcheggio:**

all'interno del lotto edificabile dovrà essere reperita, con soluzione tecnicamente accettabile, una superficie da destinare a parcheggio privato in misura di **1 mq ogni 10 mc** di costruzione.

A tutte le superfici per parcheggio vanno applicate le norme vigenti in materia di prevenzione incendi, ove applicabili in relazione al numero ed alla distribuzione dei parchamenti.

- 6) **Sistemazioni esterne:**

Le porzioni di lotto non edificate potranno ospitare:

- aree di sosta, di percorso, di accesso per la movimentazione di veicoli e pedoni, adeguatamente pavimentate e dotate di sistemi efficaci per lo smaltimento delle acque;
- zone riservate ad impianti, quali pompe di calore, riserve idriche, gruppi antin-

cendio, etc.;

- sistemazioni artistiche (fontane, statue, opere decorative in generale)
- piscine;
- zone sistemate a verde privato.

In nessun caso saranno ammesse zone che non siano adeguatamente sistemate, decorose, sicure, igieniche e protette, né saranno consentiti depositi all'aperto di materiali di risulta, rifiuti, carcasse, etc.

7) **Insegne:**

Le insegne pubblicitarie, sia di tipo a parete che su sostegno, luminose o no, dovranno essere adeguate al pubblico decoro, commisurate all'entità del fabbricato cui si riferiscono e contenute in ogni loro punto entro il lotto e distanti almeno m 2,00 dai limiti del lotto stesso; di norma dovranno avere di dimensioni massime di m. 6,00 di lunghezza per 1,50 di altezza. Quando apposte in facciata, non potranno sovrapporsi ad aperture finestrate utili per il rapporto aeroilluminante previsto dal Regolamento edilizio per l'attività.

In ogni caso il disegno in pianta ed in prospetto dell'insegna dovrà far parte integrante del progetto generale del fabbricato presentato all'approvazione per il rilascio della Concessione edilizia, o dovrà esser presentato quale domanda di concessione specifica, qualora riferito a fabbricati esistenti.

8) **Recinzioni:**

Le recinzioni sul lato a strada saranno del tipo "a giorno", con parte inferiore in muratura dell'altezza massima di m 1,20 e parte superiore in cancellata metallica fino all'altezza massima di m 2,50.

Potranno essere ammesse, all'interno del *macrolotto*, recinzioni a siepe.

ART. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie ammesse sono descritte nelle apposite tavole di piano, nella quale sono indicate le altezze minime interne secondo le destinazioni d'uso; in generale, tranne i casi delle "Residenze", in ciascun lotto è previsto un edificio isolato su un piano fuori terra.

La progettazione edilizia dovrà rispettare l'impianto urbanistico previsto, salvo modesti adattamenti di dettaglio.

ART. 6 - NORME PER IL SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO (*AMBITO A IMPATTO ZERO*)

Al fine di godere di una premialità volumetrica del 20% si è fatto riferimento all'elaborato E9 del PUC di Oristano (Linee guida per l'Edilizia Sostenibile) e all'art. 4 delle *Linee guida per la redazione dei Piani di Riqualificazione urbanistica nelle zone C2ru*

Nella progettazione architettonica per l'ottenimento della concessione edilizia, quindi, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Utilizzo di materiali certificati Bioedili per strade e marciapiedi. La realizzazione di tutta la viabilità interna, inclusi i marciapiede, sarà in Biostrasse®, massetto drenante.

Recupero dell'acqua piovana per irrigazione aree verdi. Si dovrà prevedere un impianto di separazione delle acque di prima pioggia provenienti dalla raccolta stradale (con contenuto notoriamente più inquinante) che verranno immesse nel collettore fognario, da quelle di seconda pioggia, riutilizzabili a fini irrigui per le aree verdi lungo la strada meridionale, attraverso un impianto di pressurizzazione con pompa sommersa pilotata da un quadro automatizzato. L'effluente in eccesso verrà sversato nel canale esistente.

Recupero delle acque grigie per irrigazione – fitodepurazione. Si dovrà prevedere un sistema di recupero di acque grigie (ovvero provenienti da sistemi fognari separati per lavabi e docce) attraverso una sua fitodepurazione, da attuarsi all'interno dell'area verde condominiale. La separazione delle acque grigie verrà attuata solo per i due edifici plurifamiliari ("Residenze") sia per la contiguità con l'area verde che per la semplicità di implementare tale sistema su un organismo più compatto, rispetto alla dispersione delle altre tipologie abitative, dove l'incidenza dell'impianto sarebbe eccessiva rispetto al vantaggio. L'impianto di fitodepurazione sarà di tipo a letto evapotraspirante, di capacità più che sufficiente alla depurazione delle acque grigie provenienti dalle 12 abitazioni (circa 50 abitanti equivalenti), attraverso un processo depurativo che, mediante l'azione delle essenze vegetali ad alto assorbimento chiarifica progressivamente le acque durante il loro percorso all'interno del sistema di distribuzione del refluo su tutta la superficie del letto fitodepurante mediante reticolo di tubazioni forate; in coda al sistema vi sarà l'impianto di intercettazione superficiale con funzione di "troppo pieno", che interverrà per captare le quantità in eccesso di liquame, depurato e chiarificato, e condurla al serbatoio delle acque di seconda pioggia, per il suo riutilizzo nell'irrigazione delle aree verdi in cessione.

Produzione di energia fotovoltaica condominiale. Si adotteranno pensiline fotovoltaiche a copertura dei tre spazi di parcheggio condominiali esterni, al fine di rendere autosufficienti i sistemi condominiali alimentati ad energia elettrica.

Illuminazione residenziale a basso consumo – riduzione inquinamento luminoso. I corpi illuminanti residenziali, essendo a servizio di strade condominiali interne, saranno di dimensioni più ridotte di quelli più propriamente stradali, con schermature verso l'alto per concentrare il cono luminoso in una fascia compresa nei 5 mt dal suolo. Per questo motivo, la loro interdistanza sarà ridotta con adozione di uno schema planimetrico a “zig-zag” per meglio distribuire il comfort visivo sul piano veicolare. Si dovranno adottare lampade led per ottenere un sensibile risparmio energetico ed una lunga durata delle sorgenti luminose.

Gestione del consumo dell'impianto di illuminazione notturna. L'illuminazione degli spazi condominiali esterni sarà regolata da interruttori crepuscolari e da dimmer azionati da timer che parzializzeranno il flusso delle fonti luminose nelle ore del primo mattino.

Produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici. Oltre all'impianto fotovoltaico a servizio della utenza condominiale, ogni abitazione dovrà essere dotata di impianto autonomo di produzione di energia elettrica, mediante pannelli in silicio amorfo poggiati sulla copertura. Questo consentirà una perfetta integrazione architettonica dell'impianto, che risulterà planare con la copertura piana, in quanto il silicio amorfo ha una resa praticamente indifferente rispetto alla sua inclinazione sulla verticale, diversamente dai silici cristallini. Il taglio minimo dell'impianto dovrà essere di 3 kWp per ciascuna abitazione.

Riscaldamento/raffreddamento da fonti di energia rinnovabile. L'impianto di ciascuna unità edilizia sarà costituito da una pompa di calore aria-acqua con scambiatore geotermico, con utilizzo ai fini di mezzo di scambio termico della falda freatica.

Classe energetica A+. La progettazione delle abitazioni, attraverso l'adozione dei sistemi precedentemente descritti, di materiali altamente performanti per la resa e l'inerzia termica dell'involucro, con i sistemi solari passivi costituiti dalle pensiline ombreggianti ed infine con l'adozione di sistemi di raffrescamento naturale estivo, grazie alla presenza dell'intercapedine areata del vespaio e alla realizzazione di camini verticali nelle stanze di soggiorno e da letto, dovrà garantire per tutti gli immobili il raggiungimento della classe energetica A+.

Materiali locali. La progettazione dovrà porre grande attenzione sull'adozione di tecniche costruttive aderenti alle pratiche edilizie locali, sull'utilizzo di prodotti che accorcino la filiera dei trasporti, sull'impiego di materiali da costruzione provenienti dal riciclaggio.

Sistemi di riduzione dei consumi idrici. Come ormai usuale, i servizi, gli erogatori e i miscelatori saranno dotati di sistemi per la riduzione del consumo di risorsa idrica; inoltre, la collocazione delle abitazioni al piano terra consentirà di evitare sistemi di accumulo e di pompaggio dell'acqua potabile. Per le poche abitazioni al piano primo sarà valutata attentamente tale necessità.

ART. 7 - ALTRE NORMATIVE

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia, è disciplinata dalle presenti norme, dal vigente regolamento edilizio, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle tavole di progetto e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. L'entrata in vigore di nuove leggi, decreti o regolamenti nazionali o regionali, prevale sulle presenti norme, per le prescrizioni più restrittive, mentre prescrizioni meno restrittive, per essere applicate, devono essere recepite mediante apposita delibera di Variante del Consiglio Comunale.

ART. 8 - DEROGHE

Nei casi di richieste di edificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, potranno essere concesse deroghe dal Consiglio Comunale alle presenti norme, secondo le modalità prescritte dalle vigenti leggi.

Sommario

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME.....	2
ART. 2 - CARTOGRAFIA E DESTINAZIONI D'USO.....	2
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	2
ART. 4 – NORME EDILIZIE RELATIVE AI SINGOLI LOTTI.....	3
ART. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE.....	15
ART. 6 - NORME PER IL SODDISFACIMENTO DEI REQUISITI DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO (<i>AMBITO A IMPATTO ZERO</i>).....	17
ART. 7 - ALTRE NORMATIVE	34
ART. 8 - DEROGHE.....	36