



## COMUNE DI ORISTANO

### PROGETTO LOTTIZZAZIONE "PROLUNGAMENTO VIA CAMPANELLI - ORISTANO"

I Committenti:

ATZENI LUCIA nata a SOLARUSSA (OR) il 27/10/1948 TZNLCU48R67I79IV Comproprietà per ½ di 499/15020;

CARTA REMERINA nata a CABRAS (OR) il 18/04/1942 CRTRRN42D58B3I4E Proprietà 539/15020;

CARTA GRECA nata MARRUBIU (OR) il 31/05/1974 CRTGRC74R71E972W Proprietà 539/15020;

CAMPO PIETRO nato a MASCALUCIA (CT) il 22/09/1958 CMPRPT58P22F005F Proprietà 700/15020

CONTINI GIORGIO nato a ORISTANO (OR) il 28/12/1957 CNTGRG57T28GI113R Proprietà 531/15020

COZZULA GIUSEPPE nato a SASSARI (SS) il 08/02/1947 CZZGPP47BO8I452J Proprietà 1100/15020

CROBU SALVATORE nato a BUSACHI (OR) il 11/01/1953 CRBSVT53A11B281X Proprietà 670/15020

D'ALESSANDRO ENZO nato a SENEGHE (OR) il 06/06/1939 DLSNZE39HO6I605Y Proprietà 1280/15020

D'ALESSANDRO LAURA nata a SENEGHE (OR) il 20/03/1943 DLSLRA43C6O1605F Proprietà 283/15020

FALCHI ANTONINO nato a SOLARUSSA (OR) il 14/06/1942 FLCNNN42H14I791R Proprietà 2595/150200

FALCHI CARLO FRANCESCO nato a ORISTANO(OR) il 01/01/1953 FLCCLF53AO1G113 Prop.1778/15020

GIACOMINA MARIAPAOLA nata a ORISTANO (OR) il 25/06/1950 GCMPL5OH65G113U Propr.539/15020

LA LUCE MARIO nato a ORISTANO (OR) il 03/04/1941 LLCMRM41DO3G113A Proprietà 1428/15020

MELIS MARCELLA nata a ORISTANO (OR) il 17/09/1970 MLSMCL7OP57G113V Proprietà 1604/15020

MISCALI MARINELLA D. nata a ARDAULI (OR) il 08/09/1956 MSCMNL56P48A38OP Proprietà 692/15020

MURU GESUALDO nato a MASULLAS (OR) il 26/07/1948 MRUGLD48L26FO5OK  
Proprietà 1820/15020

PINNA MAR1A TERESA nata a GHILARZA (OR) il 15/02/1948 PNNMTR48B55E004Y  
Proprietà 2595/150200

POLLINO ANTONINO nato a ACIREALE (CT) il 16/08/1953 PLLNNN53M16AO28G  
Proprietà 539/15020

PORCU RAFFAELE nato a ORISTANO (OR) il 21/02/1946 PRCRFL46B21G113T  
Comproprietà per ½ di 499/15020

SPADA ALFONSO nato a CAGLIARI (CA) il 19/08/1954 SPDLNS54M19B354G  
Proprietà 692/15020.

## **PREMESSA:**

I sottoscritti ing. Giuseppe Saba, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano col n° 84, ed il Geom. Salvatore Pinna, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Oristano col n° 588, avendo costituito un'Associazione Temporanea di professionisti, con atto privato in data Febbraio 2012, ed avendo ricevuto regolare incarico per quanto in oggetto dalla committenza, con delibera del Febbraio 2012 della assemblea lottizzanti, hanno eseguito il seguente allegato **“Progetto esecutivo di Lottizzazione nel Prolungamento di Via Campanelli”** in Comune di Oristano. Tale progetto di lottizzazione presenta, come di seguito specificato più dettagliatamente, il requisito primario dell' **“Autonomia Funzionale”**: ovvero sarà dotato di strade, marciapiedi, parcheggi, reti di distribuzione idrica e fognaria, sistemi di smaltimento delle acque piovane, rete di illuminazione pubblica, predisposizione della rete elettrica e per le telecomunicazioni, il tutto secondo le specifiche definite nell'allegato Norme di Attuazione.

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## CAPO I

### DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

#### ART. 1 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.U.C.

Il presente Piano Urbanistico Comunale è redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 nr.45 e successive modificazioni, e si attua nel rispetto delle norme, direttive e circolari emanate in materia urbanistica e di tutela del paesaggio della Regione Autonoma della Sardegna.

Le previsioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato, per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 45/89 e successive modificazioni.

#### ART. 2 - L'AMBITO DI COMPETENZA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale delle comunità locali, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi, secondo quanto disposto dall'art. 19 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e dal Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.2266/U del 20 dicembre 1983 e successive modificazioni.

Con queste finalità il Piano Urbanistico Comunale disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette dalla legislazione vigente a concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio della attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, secondo le disposizioni introdotte nella L.R. 11 ottobre 1985 n° 23 dall'art. 2 della L.R. 16 maggio 2003 n° 5, alla relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell'art. 15 della legge L.R. 11 ottobre 1985 n° 23;

Il Piano Urbanistico Comunale integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, o in dipendenza da specifiche normative, siano subordinate ad autorizzazioni particolari, nel rispetto della L.R. 25 novembre 2004, n. 8 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Paesaggistico Regionale, approvato con D.P.R.S. n. 82 del 07/09/2006 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 08/09/2006.

#### **ART. 3 - NORME DI RIFERIMENTO**

Il P.U.C. si attua nel rispetto delle Direttive emanate dalla R.A.S. in particolare del Piano Paesaggistico Regionale delle "Direttive per le Zone Agricole" emanate con D.P.G.R. 3.8.94 n. 45, e secondo il contenuto delle norme vigenti ed in particolare:

- L. 1.6.1939 n. 1089
- L. 29.6.1939 n. 1497
- L. 18.4.1962 n. 167
- L. 22.10.1971 n. 865
- L. 28.1.1977 n. 10
- L. 5.8.1978 n. 457
- L. 28.2.85 n. 47
- L. 8.8.85 n. 431
- L.R. 11.10.1985 n. 23
- D.P.R: 380 06/06/2001
- D.Lgs 22/01/2004 n. 42
- L.R. 25 novembre 2004 n. 8
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), approvato con D.P.R.S. n. 82 del 07/09/2006 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 08/09/2006.

#### **ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

Ai sensi dell'art. 21 della L.R.45/89 e successive modificazioni le previsioni del P.U.C. si attuano con:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.L.);
- Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. - P.d.Z.)

Nonché con gli altri strumenti di pianificazione attuativa e programmatoria derivanti dalle leggi nazionali e regionali in materia:

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
- Programmi Integrati di cui alla L.R.16/94 e L.R.14/96;
- Accordi di programma ex L. 241/1990 e ss.mm.ii.

Le norme e le prescrizioni di Piano immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti attuativi, sono attuate mediante:

- concessione edilizia;

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano.

Tali opere sono classificate:

- **urbanizzazioni primarie**, comprendenti:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio; gli spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono, telecomunicazioni e reti per trasmissione dati;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- il verde di arredo e di protezione dalle strade e dagli altri spazi pubblici;
- sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;

- **urbanizzazioni secondarie**, comprendenti:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo
- i mercati di quartiere, nonché i centri commerciali naturali o assimilabili;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
- i parcheggi pubblici, ivi comprese le strutture per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
- le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, solidi e liquidi; gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti;

- urbanizzazioni generali, comprendenti:

- gli allacciamenti, a carattere generale, ai pubblici servizi;
- le infrastrutture indotte a carattere generale;

L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Urbanistico Comunale destina a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione di Piani particolareggiati di iniziativa

pubblica o di Piani di lottizzazione convenzionata, di Piani di recupero, di Piani per l'edilizia economica e popolare, di Piani per gli insediamenti produttivi.

Ove l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni disposte dal Piano di lottizzazione sono stabilite dalla convenzione.



## CAPO II

### DEFINIZIONI - NORME DI ZONA

#### **Art. 1 - NORME GENERALI**

Ai sensi dell'art. 21 della L.R.45/89 e successive modificazioni, "le previsioni del P.U.C.", si attuano le presenti norme che disciplinano l'uso del suolo ed ogni altra iniziativa edificatoria relativa all'area oggetto del Piano di Lottizzazione Privata, della zona omogenea C2ru in località "CUALBU".

Per quanto non esplicitato si applicano la normativa del P.R.G., del Regolamento Comunale, nonché le disposizioni di legge nazionali e regionali in materia.

#### **Art.2 - VALIDITA' DELLA NORMATIVA**

##### **- Progettazione esecutiva**

L'attuazione del Piano è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in esso previste. In questa sede i vari tracciati potranno subire leggere modifiche per adeguarli alla reale situazione del luogo e per una loro migliore funzionalità.

##### **- Attuazione del Piano**

L'affidamento dei lavori di urbanizzazione dovrà avvenire secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 8 del D. Lgs. nr. 163 del 12.04.2006 in materia di appalti pubblici.

Le previsioni del Piano potranno essere attuate e collaudate anche per stralci in relazione alla progressiva utilizzazione delle aree edificabili. La richiesta di Concessione edilizia per l'esecuzione degli interventi di cui alle presenti norme, deve essere prodotta entro tre anni dalla data di approvazione del P. di L.

##### **- Permesso di Costruire**

E' ammesso il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi edilizi privati previsti dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione. In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria.

##### **- Norme finali**

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G./P.U.C. e del R.E. e norme sopra riportate costituiscono specifica disciplina del P.d.L. comportanti integrazione e modifica delle N.T.A. vigenti.

Per quanto non formato con la presente, si rimanda alle N.T.A. ed al R.E.C. del P.R.G. vigente.

### **Art. 3 - Elaborati e documenti del Piano di Lottizzazione**

Il Piano di Lottizzazione in località "Cualbu" prolungamento via Campanelli in Oristano è composto dai seguenti elaborati:

Tavole grafiche:

- Tav. 1a Planimetrie varie;
- Tav. 2a Azzonamento piani volumetrico;
- Tav. 2b Planivolumetrico lottizzazione;
- Tav. 2c Planimetria sistemazioni esterne;
- Tav. 2d Planimetria e sezioni stradali;
- Tav. 2e Planimetria impianto acque bianche;
- Tav. 2f Planimetria impianto fognario;
- Tav. 2g Planimetria impianto idrico e antincendio;
- Tav. 2h Impianto illuminazione pubblica;
- Tav. 2i Planimetria impianto elettrico utenze;
- Tav. 2l Reendering lottizzazione;
- Tav. 2m Particolari impianto fognario;

Allegati

- All. 3a Relazione tecnica;
- All. 3b Relazione impianti tecnologici, disciplinari tecnici;
- All. 3c Relazione geologica geotecnica;
- All. 3d Documentazione fotografica;
- All. 3e Computo metrico;
- All. 3f Relazione Paesaggistica;
- All. 3g Relazione idrogeologica;
- All. 3h Norme di attuazione;
- All. 3i Monetizzazione;
- All. 3l Titoli di proprietà;
- All. 3m Schema di convenzione;
- All. 3n Planimetrie e computo metrico strada collegamento;

#### **Art. 4 - Disciplina degli interventi**

Gli interventi previsti dal P. di L. e descritti nelle tavole di progetto sono soggetti alle norme generali contenute nel P.R.G. e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli nel rispetto delle seguenti definizioni:

#### **Art. 5 - Caratteristiche Urbanistiche:**

Secondo quanto definito dalle NTA del PUC, nell'edificazione saranno rispettati i seguenti indici:

- Zona C2ru.
- Indice territoriale :  $It = 0,50 \text{ mc/mq}$ .
- Standard urbanistico:  $150 \text{ mc/ab}$  per la zona C2ru
- Rapporto di copertura:  $Rc = 1/3$
- Altezza massima:  $7,00 \text{ mt}$ .
- Distanze minime dai confini:  $5,00 \text{ ml}$ .

Nel computo delle volumetrie dovranno essere comprese quelle legittime esistenti e dovranno essere rispettate le volumetrie calcolate secondo l'indice territoriale (It) al netto delle volumetrie esistenti legittime

Le aree da cedere ai servizi vengono definite dal PUC nella misura di  $18 \text{ mq/abitante}$  insediabile, calcolato sulle volumetrie totali realizzabili al netto delle volumetrie esistenti e rapportato allo standard urbanistico.

#### **Art. 6 - Impostazione del Piano di Lottizzazione, ubicazione delle aree standard:**

La superficie dei lotti oggetto del Piano di Lottizzazione è complessivamente di  $15.020,00 \text{ mq}$ , secondo le previsioni del progetto saranno così distribuite:

Area viabilità compresi strade, marciapiedi e parcheggi in linea  $2.901,00 \text{ mq}$

Area verde pubblico  $385,00 \text{ mq}$

Area cabina Enel  $75,00 \text{ mq}$

Area deposito interrato bombole gas gpl  $53,00 \text{ mq}$

Aree private al servizio dei lottizzanti  $123,00 \text{ mq}$

Aree da destinare a n. 26 lotti privati per uso residenziale  $11.446,10 \text{ mq}$

L'indice territoriale della lottizzazione è  $0,6545 \text{ mc/mq} = 7.491,50 \text{ mc}$ .

Nella seguente tabella saranno indicati i dati riassuntivi per singolo lotto, la superficie iniziale, le cessioni, la superficie di progetto ed il volume edificabile.

### Tabella di Omogeneizzazione dei Dati Urbanistici

N° lotto	Sup. attuale	% Cessioni	Sup. cessioni	Sup. lotto definito	I. f.	Volume edificabile
1	499,00	0,2361	117,79	381,21	0,6545	249,4994
2	592,67	0,2361	139,91	452,76	0,6545	296,3342
3	592,67	0,2361	139,91	452,76	0,6545	296,3342
4	592,67	0,2361	139,91	452,76	0,6545	296,3342
5	700,00	0,2361	165,24	534,76	0,6545	349,9991
6	728,00	0,2361	171,85	556,15	0,6545	363,9991
7	283,00	0,2361	66,80	216,20	0,6545	141,4996
8	640,00	0,2361	151,08	488,92	0,6545	319,9992
9	640,00	0,2361	151,08	488,92	0,6545	319,9992
10	540,00	0,2361	127,47	412,53	0,6545	269,9993
11	540,00	0,2361	127,47	412,53	0,6545	269,9993
12	540,00	0,2361	127,47	412,53	0,6545	269,9993
13	550,00	0,2361	129,83	420,17	0,6545	274,9993
14	550,00	0,2361	129,83	420,17	0,6545	274,9993
15	539,00	0,2361	127,24	411,76	0,6545	269,4993
16	539,00	0,2361	127,24	411,76	0,6545	269,4993

17	531,00	0,2361	125,35	405,65	0,6545	265,4993
18	650,00	0,2361	153,44	496,56	0,6545	324,9992
19	670,00	0,2361	158,16	511,84	0,6545	334,9991
20	539,00	0,2361	127,24	411,76	0,6545	269,4993
21	692,00	0,2361	163,35	528,65	0,6545	345,9991
22	692,00	0,2361	163,35	528,65	0,6545	345,9991
23	539,00	0,2361	127,24	411,76	0,6545	269,4993
24	534,66	0,2361	126,21	408,45	0,6545	267,3293
25	534,66	0,2361	126,21	408,45	0,6545	267,3293
26	534,67	0,2361	126,21	408,46	0,6545	267,3343
<b>Totali</b>	<b>14983,00</b>		<b>3536,90</b>	<b>11446,10</b>		<b>7.491,50</b>

Nell'allegato elaborato grafico tavola 2a e 2b sono rappresentate le zonizzazioni e le tavole piano volumetriche della lottizzazione.

Per quanto concerne gli altri standard di lottizzazione quali aree parcheggio pubblici ed aree servizi, si chiederà la monetizzazione in quanto essendo una lottizzazione di piccola entità, e costituita in maggioranza da lotti di piccola superficie (400,00-450,00 mq), tutti di singoli proprietari, non sussistevano i presupposti per maggiori cessioni in quanto gli stessi lotti perdendo altra superficie sarebbero divenuti inedificabili. Si precisa che il quadro definitivo del progetto di lottizzazione rispecchia in buona parte la precedente suddivisione dei lotti dei singoli proprietari avvenuta circa 30 anni fa in occasione dell'acquisto dei medesimi.

Per quanto concerne le aree edificabili ad uso residenziale, la previsione del presente progetto di piano di lottizzazione è quella evidenziata nella tavola allegata 2b, che prevede complessivamente un massimo di edificazione di 7.491,50 mc. La volumetria prevista di mc. 7.491,50 ipotizzando l'utilizzo di 150 mc ad abitante, comporta la previsione di uno standard urbanistico pari a  $7.491,50\text{mc}/150 = 49,94$  abitanti.

Le aree da cedere ai servizi vengono definite dal PUC nella misura di 18 mq/abitante insediabile, calcolato sulle volumetrie totali realizzabili al netto delle volumetrie esistenti e rapportato allo standard urbanistico. In base al calcolo degli standard di lottizzazione si deduce con un numero di 50 abitanti insediabili una superficie da destinare a servizi pari a 900,00 mq.

#### **Art. 7 – Zonizzazione**

Le aree, in funzione della loro destinazione, si suddividono come segue:

- a) aree pubbliche per la viabilità ed il parcheggio destinate al traffico ed alla sosta dei veicoli, nonché al movimento pedonale, dimensionate secondo le indicazioni degli elaborati del P.d.L. tav. 2a - 2C - 2D; i parcheggi pubblici sono presenti lungo la carreggiata lungo tutto lo sviluppo della strada di lottizzazione, non sono previste aree parcheggio pubbliche;
- b) aree a verde pubblico destinate ad accogliere zone attrezzate a verde per il gioco; ed identificate nella tav. 2a “Zonizzazione”;
- c) aree pubbliche destinate all'istruzione e/o alle attrezzature collettive, non sono state previste in conseguenza delle piccole dimensioni della lottizzazione.
- d) aree per l'edificazione privata identificate e suddivise in lotti contraddistinti con la sigla numerica di cui alla tav. 2a - 2b - 2c. Per ogni lotto la cubatura edificabile, la relativa destinazione d'uso e i profili altimetrici e planimetrici sono indicati nella medesima tavv. 2a - 2b - 2c - 2d. Le tipologie edilizie indicate nella tavola 2d assumono valore indicativo, qualora nell'edificazione si faccia ricorso esclusivo alla procedura costituita dal Permesso di Costruzione.

#### **Art. 8 - Aree pubbliche.**

Le aree pubbliche in funzione della loro destinazione si dividono in:

- a) Aree per la viabilità e parcheggio;

Le aree destinate alla rete stradale, carrabile e pedonale e quelle destinate a parcheggio così come indicate nella tav. 2a - 2d.

In sede di progettazione esecutiva saranno determinati i tracciati definitivi che potranno subire lievi rettifiche, invece le quote ed i profili altimetrici potranno essere variati in funzione della ottimizzazione della percorribilità.

b) Aree destinate a verde pubblico;

Nella tav. 2a sono indicate le aree destinate alla realizzazione di giardini pubblici.

In tali aree non è consentita l'edificazione ma esclusivamente le attrezzature per giochi o per l'attesa autobus.

c) Aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature collettive;

Non sono previste dette aree per l'esigua dimensione della lottizzazione e per la sua posizione marginale dell'abitato.

d) Aree destinate ai servizi tecnologici;

In dette aree, l'Amministrazione comunale, potrà insediare, a suo insindacabile giudizio e secondo le effettive necessità del più generale ambito urbano di riferimento, attrezzature ed impianti tecnologici quali: cabine elettriche e telefoniche, stazioni ecologiche eventuali impianti di pompaggio ecc. I relativi manufatti dovranno essere di volumetria strettamente contenuta alle reali esigenze dell'impianto.

## **CAPO III**

### **NORME DI EDIFICAZIONE E ATTUAZIONE SPECIFICHE**

#### **Art. 1 - Disposizioni specifiche del piano di lottizzazione**

- Ambito di possibile edificazione: è l'ambito all'interno del quale debbono essere collocati i nuovi edifici da realizzarsi isolati, e/o in schiera: tutti i volumi fuori terra devono essere realizzati all'interno di tale limite nel rispetto delle presenti norme, con l'eccezione di sbalzi, pensiline od altri elementi architettonici ammessi entro il limite di 1,2 ml.
- Massimo volume realizzabile: è il massimo volume realizzabile all'interno dell'ambito di possibile localizzazione degli edifici.
- I Permessi di Costruire potranno comunque essere rilasciate anche per i singoli edifici fino alla concorrenza del volume disponibile.
- Destinazioni d'uso: sono previsti solo insediamento di tipo residenziale;
- Aree a parcheggio: è la localizzazione degli spazi da destinare alla sosta degli autoveicoli, questi saranno eseguiti lungo la carreggiata stradale, pavimentati opportunamente e individuati nella loro realizzazione. In sede di attuazione sono consentite marginali modifiche delle aree e/o dei loro perimetri per meglio adeguarle alla situazione dei luoghi;
- Aree a verde : è la localizzazione dell'area a verde pubblico che dovrà essere piantumata con essenze arboree di medio e alto fusto ed arbustive compatibili con la flora locale nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario per gli interventi nelle zone agricole.
- Aree private: comprende le aree riservate prevalentemente all'edificazione, parcheggio, accessi, cortile e/o giardino;

#### **Art. 2 - Tipologie edilizie e modalità di intervento**

E' ammessa la realizzazione di edifici isolati, e a schiera nel rispetto delle seguenti indicazioni:

##### **1 - Orientamento degli edifici:**

- La tipologia di case a schiera deve essere limitata alla realizzazione di massimo 3 unità abitative.
- L'orientamento dei fabbricati dovrà essere coerente con quello previsto nelle tavole grafiche del progetto e lo sviluppo della pianta dell'edificio potrà essere diverso da quello indicato sia nella forma che nella consistenza di



superficie coperta, purché sia contenuto nel lotto rispettando ml. 5,00 dai confini.

- E' ammessa la costruzione di corpi di collegamento tra edifici, esclusivamente come indicato nella tav. 2c, con tettoie aperte per uso parcheggio privato, con altezza limitata ad un piano, tetto a due falde e superficie massima 30,00 mq. In tal caso la distanza tra le fronti degli edifici principali sarà sempre 10,00 ml.

## **2 - Coperture:**

- La morfologia delle coperture deve uniformarsi ai tipi tradizionali preferibilmente a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato.

- La pendenza dei tetti dovrà essere massimo il 35%.

- Le falde di timpani e degli abbaini potranno avere pendenza diversa da quella delle falde principali e comunque non potrà superare l'inclinazione del 35%.

- Gli abbaini arretrati dalla gronda dovranno essere del tipo "a canile" con larghezza massima di ml. 1,60 ciascuno e con uno sviluppo massimo complessivo pari al 40% della facciata posti ad una distanza minima tra di essi pari a ml. 1,20

- La struttura delle tettoie dei porticati o verande e del copro di collegamento ad uso parcheggio sono da realizzarsi con struttura in legno tegole.

- Le opere di lattoneria dovranno essere realizzate in lamiera di rame o lamiera di acciaio preverniciato nei colori verde RAL 6002 o marrone RAL 8028.

- I manti di copertura dovranno essere di colore rosso o bruno e potranno essere realizzati in tegola laterizia tipo coppo sardo.

- Viene espressamente esclusa la possibilità di realizzare elementi di caratterizzazione degli edifici come torrette o pinnacoli. E' esclusa inoltre la possibilità di realizzare coperture piane.

## **3 - Murature:**

- Le murature perimetrali possono essere realizzate con materiali portanti di qualsiasi natura a discrezione dei singoli proprietari e loro professionisti.

- E' consigliata la realizzazione di porzioni di muratura esterna con conci di pietra locale lavorati a corsi regolari o ad opera incerta ed il rivestimento di zocolature in lastre di pietra locale bocciardata, possono essere rivestite

anche singole pareti purchè di piccola superficie e proporzionalmente alla superficie globale dell'edificio;

- I muri di contenimento, necessari per il sostegno del terreno nelle porzioni di viabilità in trincea, dovranno essere rivestiti in pietra locale.
- I muri di delimitazione della eventuale pista di discesa al piano delle autorimesse interrate, potranno essere con finitura ad intonaco purché gli stessi siano tinteggiati con colori lavabili e con tinta in gradazione del colore del fabbricato principale.

#### **4 - Elementi di finitura:**

- Gli intonaci esterni dovranno essere del tipo "civile" con colorazioni pastello.
- Le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tipiche del luogo, con tonalità del giallo, ocra, pesca, salmone o simili per le pareti, e sul grigio per particolari costruttivi quali marcapiani, cornicioni ect.
- Possono essere usate diverse colorazioni per lo stesso edificio purchè in armonia tra esse.
- Davanzali e soglie, devono essere realizzati con marmi o pietre della zona quali il granito, il basalto o il biancone di Orosei.
- Le aperture e serramenti principali per dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali della zona, ed avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona. I serramenti potranno essere realizzati in legno verniciato scuro o in profilato di PVC o alluminio colorato legno scuro. E' ammesso l'uso di profili in materiale composto come legno/alluminio/PVC.
- I portoni di accesso alle autorimesse che prospettano all'esterno dovranno essere rivestiti con paramento esterno in legno o con finitura della pellicola di rivestimento in tipo legno scuro.
- Le pavimentazioni esterne entro il lotto e i percorsi pedonali e meccanici dovranno essere realizzati con masselli di cls autobloccanti di colore vario, lastre in pietra e/o in piastre cementizie granigliate o pavimentazione in lastre di porfido con lavorazione ad opera incerta o a corsi regolari.
- La superficie scoperta di ciascun lotto, per le porzioni non interessate da pavimentazione, dovrà essere coltivata ad orto o giardino con possibilità di messa a dimora di alberi ad alto o medio fusto a distanza di legge dal confine di proprietà. E' ammessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

- E' consentita la realizzazione di postazioni per l'alloggiamento dei raccoglitori per RSU con piazzola pavimentata della dimensione massima di ml. 2,00 x 4,00 con schermatura delle fronti in legno, siepe o con grigliati e copertura con altezza massima di m. 2,00

#### **5 - Recinzioni e divisori**

- Le recinzioni dei divisori dei lotti per le parti interne al P.d.L. dovranno essere realizzate con muri in blocchi intonacati a cemento con spruzzo, sino all'altezza massima di 1,80 ml.
- Le recinzioni prospicienti la viabilità del P.d.L. e le superfici di uso pubblico dovranno essere realizzate con muratura in blocchi sino all'altezza massima di 0,80 ml, rivestita con mattone pieno faccia a vista, con la possibilità di erigere al di sopra del muretto delle ringhiere in ferro lavorato colorato, come meglio indicato nelle fotografie simulate del rendering.
- Le murature di perimetro della lottizzazione dovranno essere realizzate in muratura di blocchi dell'altezza di 2,10 ml.
- I cancelli pedonali e dei passi carrabili devono essere realizzati in ferro lavorato a giorno, e devono presentare lo stesso disegno come indicato nelle fotografie simulate del rendering.
- E' previsto l'ingresso pedonale rientrato dal filo marciapiede, per consentire la realizzazione di una tettoia di protezione.

#### **6 - Parcheggi privati**

- Sono previsti nelle strutture aperte coperte posizionate di lato di ogni edificio e di collegamento tra i lotti, della superficie di circa 30,00 mq, se necessario per il raggiungimento della superficie minima imposta dal Regolamento Edilizio Comunale, pari ad 1/10 del volume edificato, sarà previsto un ampliamento di area parcheggio all'aperto nel terreno adiacente a tali tettoie.
- Sia le tettoie che il percorso sino al passo carrabile deve essere pavimentato.

#### **7 - Prescrizioni speciali per la salubrità dei piani interrati**

- In sede progettuale per ogni edificio è necessario individuare le caratteristiche geotecniche del terreno attraverso idonee prove geognostiche;
- A causa della rilevata possibile presenza di acqua di falda a quota dalla linea di campagna di circa -1,60 ml, si prescrive l'utilizzo di processi di asciugatura, di canalizzazioni e ventilazione del sottosuolo in corrispondenza degli edifici.



- Le pavimentazioni dei locali con presenza abitativa dovranno essere realizzate con adeguato vespaio ventilato.
- La quota di campagna riferita ai singoli lotti, sarà quella assegnata dalla strada interna di lottizzazione. In ogni caso i caratteri formali degli edifici ed i materiali impiegati dovranno essere in sintonia con le indicazioni del Prontuario per la mitigazione ambientale.

#### **8 - Viabilità e passi carrabili**

Il tracciato e la dimensione della strada e marciapiede sono definite nelle tavole di Progetto e dovranno uniformarsi per tipologia e materiali a quelle previste da P.U.C. del Comune di Oristano.

- Rete Viaria: il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un tracciato a servizio dei nuovi insediamenti. La larghezza minima è stabilita in ml. 10,50;
- la superficie di usura delle strade deve essere realizzata in conglomerato bitumoso.
- Marciapiedi: la larghezza minima dei marciapiedi è stabilita in ml. 1,50. Il marciapiede dovrà essere sopraelevato di cm. 15 rispetto alla carreggiata e pavimentato con mattonelle in cemento o similari.
- Parcheggi in linea: sono disposti lungo la strada a due sensi, sono individuati tre corpi lungo i rettilinei, per una superficie complessiva (detratti gli accessi carrabili ai lotti n. 10 x 2,30 ml) di 379,00 mq.
- Passi Carrai: l'apertura di nuovi passi carrai dovrà avvenire in modo da non creare intralcio alla normale circolazione; Le disposizioni sono dettate dal vigente Codice della Strada.

#### **9 - Sostenibilità ambientale**

Allo scopo di favorire una sempre più ampia adesione dell'architettura ai temi della sostenibilità ambientale e dell'uso delle fonti rinnovabili di energia, si prescrive che ogni costruzione sia dotata obbligatoriamente di:

- Pannelli fotovoltaici sino ad un minimo di produzione di 3 kw, integrati con l'architettura dell'edificio, posizionati sul tetto esposto a sud delle strutture basse di collegamento tra edifici (ad uso parcheggio privato).
- Pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria posizionati a terra in zone isolate dei lotti privati.

- Gli elementi di pannelli solari o fotovoltaici dovranno essere integrati all'interno dei piani di copertura con composizione e distribuzione armonica con l'aspetto estetico dell'edificio.

#### 10 - Subordinazione degli interventi - Convenzione

- L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è subordinato, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione da parte della Ditta richiedente della Convenzione (il cui schema è riportato in allegato) contenente:

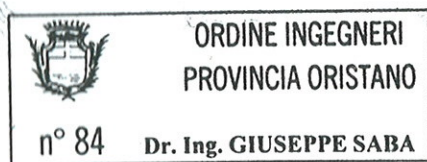
- L'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano all'interno dell'Ambito di intervento Comune di Oristano.
- La cessione al Comune e/o il vincolo ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle relative aree;
- I termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
- Le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione

Oristano, giugno 2016

I Tecnici

Ing. Giuseppe Saba

Geom. Salvatore Pinna



A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Geom. Salvatore Pinna.