

PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE
PROLUNGAMENTO VIA MARROCCU EX 3 O

COMUNE DI ORISTANO

COMMITTENTE:

Ditta I.S.M.A. Fabbrica Estintori
di Enrico Melis
Via Sardegna n°180 09170 Oristano
P.IVA - 01039960958

PROGETTISTI: arch. Aron Murgia
dott.ssa Roberta Atzei

Novembre 2017

OGGETTO :

Norme tecniche di attuazione

All. B

INDICE

ART. 1 - Campo di validita'	2
ART. 2 - Prescrizioni generali: disposizioni normative e indicative	3
ART. 3	3
ART. 4 - Modalita' di edificazione	3
ART. 5 - Destinazione d'uso	4
ART. 6 - Unita' minime edificatorie	4
ART. 7 - Tipologie edilizie	4
ART. 8 - Modifiche tipologie dei lotti ed edilizie	4
ART. 9 - Volumi e superfici accessorie	4
ART. 10 - Calcolo superficie coperta e volume	5
ART. 11 - Altezza massima del fabbricato	5
ART. 12 - Scale	5
ART. 13 - Coperture	5
ART. 14 - Recinzioni e rifiniture esterne	5
ART. 15 - Parcheggi	5
ART. 16 - Oneri a carico dei concessionari	5
ART. 17 - Indici edilizi e parametri di comparto	5
ART. 18 - Disposizioni finali	6

Articolo 1 Campo di validità

Tutte le opere edili da realizzare sono soggette ad autorizzazione e/o concessione edilizia e sono disciplinate da norme, prescrizioni, indirizzi e modalità contenute nel presente Piano di Lottizzazione Convenzionata, costituito dai seguenti elaborati:

All.A	Relazione generale
All.B	Norme Tecniche di Attuazione
All.C	Schema di Convenzione
All.D	Relazione Specialistica
All.E	Computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione
All.F	Relazione geologica
All.G	Relazione paesaggistica
All.H	Relazione dimensionamento condotte fognarie
All.I	Compatibilità idraulica e invarianza
All.L	SCGG PDL Via Marroccu Rev_00

Tav.01	Estratto di mappa catastale – Stralcio del Pano Urbanistico Comunale – Estratto delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. - Aerofotogrammetrico
Tav.02	Estratto di mappa catastale
Tav.03	Ortofoto – Rilievo Planimetrico – Planimetria dello stato di fatto dei luoghi
Tav.04	Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del Piano di insediamento
Tav.05	Dati di progetto e calcoli planovolumetrici
Tav.06	Planimetria con inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto - Individuazione destinazione delle aree
Tav.07	Planimetria schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione: <ul style="list-style-type: none">- Rete Idrica- Rete Acque Nere- Rete Acque Bianche- Rete distribuzione del Gas- Rete Smaltimento Acque Meteoriche
Tav.08	Planimetria allaccio impianto fognario alla rete

Tav.09	Planimetria schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione: - Rete di illuminazione pubblica
Tav.10	Profili stradali
Tav.11	Particolari costruttivi
Tav.12	Tipi edilizi - Tipologie abitative
Tav.13	Tipi edilizi - Tipologie commerciale
Tav.14	Tipi edilizi - Tipologia commerciale
Tav.15	Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici
Tav.16	Tavola riassuntiva della viabilità interna
Tav.17	Planimetria delle superfici in cessione

Per quanto non disciplinato dal presente PdL si faccia riferimento al Regolamento Edilizio Comunale, oltre che alle Leggi Nazionali e Regionali che dettano norme in materia urbanistica.

Articolo 2 Prescrizioni generali: disposizioni normative e indicative

Tutte le disposizioni normative, gli indirizzi, previsioni e modalità contenute nel presente progetto di lottizzazione hanno carattere prescrittivi. In particolari si intendono vincolanti scelte quali l'assetto stradale generale di viabilità, le aree in cessione, la perimetrazione dei singoli lotti edificatori, il volume edificabile e la destinazione d'uso assegnati a ciascun lotto, il rispetto delle distanze di distacco dai confini e dalle strade, e gli altri parametri urbanistici in seguito meglio specificati.

Hanno invece valore indicativo e non vincolante le tipologie edilizie indicate negli elaborati cartografici e l'ingombro massimo del fabbricato. Le tipologie edilizie e l'impostazione dell'ingombro dei fabbricati possono essere modificate, a richiesta dei proprietari dei lotti per singoli sub-comparti, nel rispetto delle distanze dal filo strada e dai confini e di tutte le altre prescrizioni, con la sola approvazione, previo presentazione di regolare istanza di modifica rispetto a quanto previsto, da parte del responsabile del settore edilizia privata del Comune. Inoltre possono essere realizzate più unità abitative su singolo lotto purchè facenti parte di un unico corpo di fabbrica nel rispetto delle tipologie edilizie indicate.

Hanno inoltre carattere indicativo gli schemi dei tracciati delle infrastrutture tecnologiche.

Articolo 3

La realizzazione dei fabbricati, secondo le tipologie edilizie, deve essere contenuta all'interno dell'ingombro massimo stabilito, vedi a tal proposito le tavole grafiche allegate. Oltre tale ingombro è possibile realizzare strutture in aggetto, balconi e verande, per una profondità massima di metri 1.50.

Articolo 4 Modalità di edificazione

L'edificazione dei fabbricati, così come individuato nelle tavole, avviene tramite rilascio di concessione diretta per unità minima edificatoria, rilasciata agli aventi titolo a seguito, ai sensi dell'articolo 11 del vigente regolamento, di presentazione di regolare istanza per l'ottenimento della stessa.

I singoli permessi, potranno essere rilasciati solo successivamente all'avvenuto rilascio, da parte del comune, del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Analogamente, l'effettivo inizio lavori di costruzione nei singoli edifici, resta anch'esso subordinato all'avvenuta comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Le agibilità relative ai fabbricati realizzati nei singoli lotti, potranno essere attestate solo dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il loro positivo collaudo, nelle modalità e nei tempi previsti nella convenzione attuativa.

LOTTE CONFINANTI IN ADERENZA RECIPROCA

Nei lotti con edificazione (prevista) in aderenza reciproca, gli interventi edilizi potranno essere realizzati anche con diversi permessi di costruire ma in tal caso si dovrà presentare uno studio di insieme che interessi l'intero blocco, in modo che edifici contigui abbiano un unico linguaggio architettonico.

L'eventuale edificazione in aderenza (in uno dei due lotti) per una lunghezza inferiore a quella massima consentita, non costituirà vincolo limitativo nell'edificazione del lotto attiguo; in tale ipotesi, nel secondo lotto si potrà costruire comunque sul confine in aderenza per l'intera lunghezza indicata nel PDL.

L'eventuale realizzazione di parti di fabbricato, staccate dal confine previsto in aderenza, dovrà rispettare il distacco minimo di m 5,00 dallo stesso, risultare privo di aperture fronteggianti e avere una profondità non superiore a m 5,00. Non sarà inteso come "distacco dal confine" la realizzazione di riseghe in arretramento dal filo facciata (inferiori a m 5,00) purché coperte (es. bussole di ingresso coperte o verande coperte).

Articolo 5 Destinazione d'uso

L'edilizia prevista è quella, per la parte strettamente a destinazione Industriale, Artigianale e Commerciale, coerente con quanto previsto art. 6.2, (DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE "D"), delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale Vigente, mentre edilizia di tipo strettamente residenziale per la parte a destinazione residenziale.

I lotti a destinazione residenziale possono anche essere destinati ad attività connesse e compatibili con la destinazione prescritta sempre nel rispetto degli standard urbanistici.

Articolo 6 Unità minime edificatorie

Per unità minima edificatoria si intende la minima entità fondiaria, ovvero lotto, così come individuato negli elaborati grafici. Detta entità minima può essere variata, nel rispetto del lotto minimo pari a 300 m², a richiesta di tutti i proprietari del sub-comparto interessato e previo parere favorevole da parte del responsabile del settore edilizia privata del Comune.

Articolo 7 Tipologie edilizie

L'edificazione all'interno dei lotti è prevista seguendo le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici allegati.

Lo studio delle tipologie dei fabbricati insediabili nei singoli lotti fatte salve le altre prescrizioni, ingombro massimo ed ubicazione, si risolvono nello studio altimetrico delle stesse lasciando, onde poter sfruttare compiutamente e razionalmente la potenzialità edificatoria del lotto interessato, alla progettazione dei singoli fabbricati lo studio delle partizioni interne secondo le esigenze dei concessionari.

Articolo 8 Modifiche tipologie dei lotti ed edilizie

Le tipologie dei lotti nonché quelle edilizie, previste nel presente piano, possono essere suscettibili di modifica, nel rispetto dell'unità minima edificatoria, delle volumetrie insediabili, del rapporto di copertura e di tutte le altre norme e prescrizioni che disciplinano l'edificazione dello stesso. I proprietari interessati, a tal proposito, possono presentare un nuovo studio planovolumetrico ed eventuali tipologie edilizie da sottoporre all'approvazione del responsabile del settore edilizia privata del Comune.

Articolo 9 Volumi e superfici accessorie

Non vengono computati al fine degli indici edilizi (superficie coperta e volumi):

- le tettoie aperte per almeno 1/3 dell'intero perimetro che le definisce e la loro superficie non sia superiore al 30% della superficie utile dell'edificio, ubicate nel retro del cortile ed aventi altezza massima al colmo pari a 3.00 metri;
- i vani seminterrati in cui almeno 2/3 dell'altezza utile sia situata sotto al piano di campagna e i locali siano destinati esclusivamente ad uso accessorio dell'attività residenziale;
- le verande delle case a schiera purchè prive di murature o altro riparo permanente per almeno il 24% del perimetro e per un lato completo e che non aggettino oltre metri 1.50 dai fili fissi del fabbricato;
- le soffitte con imposta non superiore a 50 centimetri dall'estradosso dell'ultimo solaio piano e con pendenza non superiore al 35%.
- Possono essere inoltre realizzate strutture accessorie, a servizio del corpo di fabbrica principale, distaccate e anche al di fuori dell'ingombro massimo purchè siano rispettati tutti gli standar urbanistici e le distanze dai confini e venga richiesto il titolo abilitativo all'Ufficio Competente del Comune di Oristano.

Articolo 10 Calcolo superficie coperta e volume

La superficie coperta e il volume è determinata nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale Vigente.

Articolo 11 Altezza massima del fabbricato e distanze dai confini

L'altezza massima del fabbricato è determinata nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale Vigente. Il distacco fra due pareti di cui almeno una finestrata, non potrà essere inferiore a metri 10,00. Nei singoli lotti, gli edifici dovranno essere realizzati con un distacco minimo dal filo strada e dai confini laterali di metri 5,00; laddove espressamente previsto nel PDL, potranno essere realizzate costruzioni in aderenza.

Articolo 12 Scale

Le scale devono rispettare quanto determinato nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale Vigente.

Articolo 13 Coperture

La copertura dei fabbricati nonché dei locali accessori esterni (tettoie) possono essere con tetto piano, a falde semplici o a padiglione a discrezione del progettista, purchè risultino decorose ed in armonia con l'architettura del fabbricato. Nei tipi edilizi realizzati in aderenza è vietata la realizzazione di coperture a falde inclinate con linea di compluvio sul confine comune.

In tutti i tipi edilizi, laddove venga prevista la copertura a falde inclinate, queste dovranno avere pendenza non superiore al 35% ed essere dotate di idoneo sistema di smaltimento con gronde e pluviali.

Articolo 14 Recinzioni e rifiniture esterne

Le recinzioni prospettanti le strade pubbliche devono essere a parete piena per metri 0,60 di altezza, mentre la parte superiore fino ad una altezza massima complessiva di metri 2.00 dovrà essere ad aria passante. I restanti lati possono essere recintati con muratura a parete cieca per una altezza massima di metri 2.00. Tutte le pareti esterne dei fabbricati se non realizzati con materiali faccia a vista devono essere intonacate e rifinite con pitture.

Articolo 15 Parcheggi

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, debbono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a m² 1.00 per ogni 10 m³ di costruzione con esclusione dei volumi dei locali accessori.

Per quanto riguarda i lotti a carattere commerciale/artigianale saranno destinati, almeno per metà degli stessi, a parcheggio 80 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Articolo 16 Oneri a carico dei concessionari

Sono a carico dei richiedenti la concessione edilizia per l'edificazione dei singoli lotti, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione per la misura che sarà in vigore all'atto del relativo rilascio, nei termini e con le modalità stabilite dalla Amministrazione Comunale in ampliamento alla legge 28/01/1977 n°10, sulla edificabilità dei suoli, o a future norme edificatorie.

Articolo 17 Indici edilizi e parametri di comparto

L'edificazione dei singoli lotti a destinazione Industriale, Artigianale e Commerciale, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario = 4,00 mc/mq con lottizzazione convenzionata o piano per insediamenti produttivi;
- rapporto di copertura = 3/5;
- altezza massima = m 10,00, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;
- distanze:
 - m 5,00 dal confine e dal filo stradale;
 - m 10,00 tra pareti di edifici antistanti.
- le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di m 0,60;
- oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva;

Nell'edificazione del lotto a destinazione residenziale devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

Articolo 18 Disposizioni finali

Le presenti norme entrano in vigore dal momento della stipula della convenzione tra i Proprietari proponenti e l'Amministrazione Pubblica. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme di Attuazione si rinvia al vigente Regolamento Edilizio ed alle Norme Urbanistiche Regionali e Nazionali che disciplinano la materia.