



COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

PROGETTO DI:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
"LOCCI - VIA LACONI - ORISTANO"

AREA ORISTANO SUD-EST - LOCALITA' "PIXIARELLA"
(Art.28 Legge 17 agosto 1942, n.1150).

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

1	REV02 - NOV 2012 (DELIBERA C.S. n.124 del 21.06.12)
2	
3	
4	
5	

ELABORATO:
NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE (NTA)

SCALA:

TAVOLA N.:

REL 02

Sig. ANTONIO LOCCI - Oristano
Sig. GIUSEPPE INDAVURU - Gonnese (CI)

DATA:

NOVEMBRE
2012



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Ivan Locci

Via Milano, 16 - 09023 Monastir (CA)

Tel: 347.7025405 - Fax: 070.7731590

E-mail: ivanlocci@libero.it - P.IVA: 03401350925



SOMMARIO

1.	<i>OGGETTO</i>	2
2.	<i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</i>	2
3.	<i>ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ELABORATI)</i>	2
	<i>ART. 1 - CAMPO DI VALIDITA'</i>	4
	<i>ART. 2 – PRESCRIZIONI GENERALI</i>	4
	<i>ART. 3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO (PDL)</i>	5
	<i>ART. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</i>	8
	<i>ART. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE</i>	9
	<i>ART. 6 – VARIAZIONE SUPERFICIE DEI LOTTI E VOLUME EDIFICABILE</i>	9
	<i>ART. 7 – DESTINAZIONE D'USO</i>	9
	<i>ART. 8 – SUPERFICIE COPERTA</i>	10
	<i>ART. 9 – STRUTTURE ACCESSORIE</i>	10
	<i>ART. 10 – DISTANZE DAI CONFINI</i>	10
	<i>ART. 11 – COPERTURE</i>	10
	<i>ART. 12 – AREE DI PERTINENZA - RECINZIONI</i>	11
	<i>ART. 13 – MATERIALI E GRADO DI FINITURA</i>	11



1. OGGETTO

ORISTANO (OR) – Piano di Lottizzazione Convenzionata “*LOCCI - VIA LACONI*” (di seguito denominato PDL). *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’area di intervento della lottizzazione, inquadrata nel PUC vigente del Comune di Oristano in zona “*C3 – Nuova Espansione*”, è sita in località “*Pixiarella*” fra la Via Laconi e la Via Campidano (prolungamento di Via Ancona), ed è distinta in catasto

COMUNE DI ORISTANO

- Foglio 22 – Mappale 47 – Superficie Ha 00.43.24 – R.D. € 5,58 - R.A. € 5,58;
- Foglio 22 – Mappale 1527 – Superficie Ha 01.07.06 – R.D. € 19,35 - R.A. € 30,41;
- Foglio 22 – Mappale 46 – Superficie Ha 00.01.05 (N.C.E.U. cat. F/2);
- Foglio 22 – Mappale 1410 – Superficie Ha 00.03.38 – R.D. € 0,61 - R.A. € 0,96.

Complessivamente l’area a fronte di una superficie catastale di 15.135,00 mq ha una superficie reale effettiva di 15.922,10 mq.

3. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (ELABORATI)

Costituiscono parte integrante del PDL i seguenti elaborati:

- ▮ REL 01 *Relazione Tecnica Descrittiva*
- ▮ REL 02 *(la presenti) Norme tecniche di attuazione (NTA)*
- ▮ Tav. 1 *Inquadramento: stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico e PUC vigente;*
- ▮ Tav. 2-a *Stato di Fatto dei Luoghi: Planimetria generale, quote e proprietà confinanti;*
- ▮ Tav. 2-b *Stato di Fatto dei Luoghi: Schema Impianti esistenti;*
- ▮ Tav. 3 *Rilievo topografico e piano quotato dell’area di intervento;*
- ▮ Tav. 4 *Dettaglio computo superficie area di intervento;*
- ▮ Tav. 5 *Assetto generale di progetto: verifica standards urbanistici;*
- ▮ Tav. 6 *Dettaglio generale computo superfici;*
- ▮ Tav. 7 *Assetto generale di Progetto;*
- ▮ Tav. 8 *Computo generale superficie singoli lotti edificatori;*
- ▮ Tav. 9 *Soluzione Generale di Progetto e tabella indici;*
- ▮ Tav. 10 *Progetto viabilità e parcheggi pubblici;*
- ▮ Tav. 11-a *Schema progetto impianto rete fognaria;*
- ▮ Tav. 11-b *Impianto rete fognaria: profili longitudinali e particolari costruttivi;*
- ▮ Tav. 12-a *Schema progetto impianto rete adduzione idrica;*
- Tav. 12-b *Impianto rete adduzione idrica: profili longitudinali e particolari costruttivi;*
- Tav. 13-a *Schema progetto impianto rete acque meteoriche;*
- Tav. 13-b *Impianto rete acque meteoriche: profili longitudinali e particolari costruttivi;*



- *Tav. 14 Schema progetto impianto illuminazione pubblica;*
- *Tav. 15 Schema progetto impianto distribuzione rete elettrica;*
- *Tav. 16 Schema progetto impianto per telecomunicazioni;*
- *Tav. 17 Schema progetto impianto distribuzione gas;*
- *Tav. 18 a Tipologie edilizie lotti Tipo A1 (n. 5,6,7,9,10,15,19);*
- *Tav. 18 b Tipologie edilizie lotti Tipo B1 e B3 (n. 2,3,4,11,12,13,14);*
- *Tav. 18 c Tipologie edilizie lotti Tipo C1 e C2 (n. 17, 18);*
- *Tav. 18 d Tipologie edilizie lotti Tipo D1 (n. 23);*
- *Tav. 18 e Tipologie edilizie lotti Tipo D2 (n. 26);*
- *Tav. 18 f Tipologie edilizie lotti Tipo F1 e F2 (n. 16, 20);*
- *Tav. 18 g Tipologie edilizie lotti Tipo F3 e F4 (n. 24, 25);*
- *Tav. 18 h Tipologie edilizie lotti Tipo B2 e E2 (n. 8, 21, 22);*
- *Tav. 18 i Tipologie edilizie lotti Tipo E1 (n. 1)*
- *REL 03 Relazione geologica e geotecnica;*
- *REL 04 Schema di convenzione;*
- *REL 05 Documentazione fotografica;*
- *REL 06 Computo Metrico Estimativo (opere di urbanizzazione).*



Art. 1 - CAMPO DI VALIDITA'

Il Piano di Lottizzazione (*PDL*) in oggetto sarà realizzato e convenzionato unitariamente.

Le presenti *NORME DI ATTUAZIONE (NTA)* disciplinano la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata (*PDL*) inteso nella sua interezza.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti *NTA*, si applicheranno le norme generali contenute nel *Piano Urbanistico Comunale* vigente.

NOTA:

Le modalità di edificazione nei lotti ad aderenza reciproca previste nelle presenti *NTA*, tengono conto delle osservazioni al *PDL* espresse dalla *Regione Autonoma Sardegna – Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio Campidano con nota n. 61498/XIV.12.2 in data 29.10.2012.*

Art. 2 – PRESCRIZIONI GENERALI

La realizzazione delle opere previste nel *PDL* dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato nel quadro piani volumetrico, secondo quanto meglio specificato nelle presenti *NTA*.

ELEMENTI INVARIABILI DI PROGETTO

Sono da intendere come vincolanti, scelte di fondo e quindi non modificabili nel *PDL*:

- *l'assetto stradale generale di viabilità e di sosta;*
- *le aree destinate a servizi (S1, S2, S3 e S4);*
- *l'area destinata ad "housing sociale";*
- *l'area destinata ad occupare la cabina elettrica di trasformazione MT/BT;*
- *la perimetrazione dei singoli lotti edificatori (salvo quanto previsto all'art. 6 – Accorpamento Lotti);*
- *il vincolo indicato nel PDL di costruzione "in aderenza" o "isolata";*
- *il volume edificabile "residenziale" assegnato a ciascun lotto;*
- *il volume edificabile per "servizi connessi alla residenza" assegnato ai lotti;*
- *la destinazione d'uso dei volumi assegnati ai lotti edificatori e la somma delle volumetrie complessivamente individuate per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza nell'ambito del PDL;*
- *il rispetto delle distanze di distacco dai confini (5,00 m, salva la possibilità di costruire sul confine), distacco dalle strade (5,00 m), l'altezza massima dei fabbricati (7,00 m) e la distanza fra pareti finestrate (10,00 m), rapporto di copertura massimo (50 %).*



TABELLA 1 - PARAMETRI DISTINTI PER ISOLATI EDIFICATORI A-B-C

Superficie complessiva edificabile	9.059,75 mq
<i>Superficie Isolato A</i>	<i>5.606,60 mq</i>
<i>Superficie Isolato B</i>	<i>2.236,20 mq</i>
<i>Superficie Isolato C</i>	<i>1.216,95 mq</i>
Volume edificabile (Residenziale + Servizi Connessi alla Residenza)	18.628 mc
Volume residenziale	14.489 mc
<i>Volume residenziale Isolato A</i>	<i>9.170 mc</i>
<i>Volume residenziale Isolato B</i>	<i>3.829 mc</i>
<i>Volume residenziale Isolato C</i>	<i>700 mc</i>
Volume Servizi Connessi Residenza	4.139 mc
<i>Volume residenziale Isolato A</i>	<i>2.170 mc</i>
<i>Volume residenziale Isolato B</i>	<i>630 mc</i>
<i>Volume residenziale Isolato C</i>	<i>1.339 mc</i>



TABELLA 2 - DATI PLANO VOLUMETRICI DEI SINGOLI LOTTI EDIFICATORI

LOTTO n.	TIPO	SUPERFICIE (mq)	VOLUMI (mc)			INDICI FONDIARI (mc/mq)		
			TOTALE (RES+SCR)	RES.	S.C.R.	I _F TOT	I _F RES	I _F SCR
01	E1	660,20	1600	600	1.000	2,42	0,91	1,51
02	B3	335,10	642	642	-	1,92	1,92	-
03	B1	325,00	624	624	-	1,92	1,92	-
04	B1	325,00	624	624	-	1,92	1,92	-
05	A1	300,00	575	575	-	1,92	1,92	-
06	A1	300,00	575	575	-	1,92	1,92	-
07	A1	300,00	575	575	-	1,92	1,92	-
08	E2	445,20	886	356	530	2,00	0,80	1,19
09	A1	300,00	575	575	-	1,92	1,92	-
10	A1	300,00	575	575	-	1,92	1,92	-
11	B1	325,00	624	624	-	1,92	1,92	-
12	B1	325,00	624	624	-	1,92	1,92	-
13	B1	325,00	624	624	-	1,92	1,92	-
14	B1	325,00	624	624	-	1,92	1,92	-
15	A1	300,00	575	575	-	1,92	1,92	-
16	F1	416,10	1018	378	640	2,45	0,91	1,54
17	C1	293,50	564	564	-	1,92	1,92	-
18	C2	270,00	518	518	-	1,92	1,92	-
19	A1	300,00	575	575	-	1,92	1,92	-
20	F2	374,70	1004	374	630	2,68	1,00	1,68
21	B2	286,25	549	549	-	1,92	1,92	-
22	B2	286,25	549	549	-	1,92	1,92	-
23	D1	425,50	700	700	-	1,65	1,65	-
24	F3	424,00	1141	422	719	2,69	1,00	1,70
25	F4	369,75	988	368	620	2,67	1,00	1,68
26	D2	423,20	700	700	-	1,65	1,65	-
SOMMANO		9.059,75	18.628	14.489	4.139			



Art. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il PDL si attua mediante singoli interventi edificatori, da autorizzare con l'ottenimento di *permessi di costruire*, nel rispetto dei parametri di progetto indicati per i singoli lotti edificatori.

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 (rif. nota della RAS - Ufficio Tutela Paesaggistica prot. 61498/XIV.12.2 in data 29.10.2012), 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).



Art. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Per ogni lotto, nel PDL, (Tav. 18 a ÷ 18 i) sono rappresentate varie tipologie edilizie.

Dette tipologie debbono intendersi non vincolanti per la redazione dei singoli progetti ma “*di esempio*” in quanto puramente indicative delle capacità edificatorie dei lotti stessi.

Per ogni lotto, nella progettazione dei singoli interventi edilizi, dovranno invece intendersi come fissi gli “*elementi invariabili di progetto*” indicati al precedente art.2 e i dati edili riportati nella “*Tabella 2*” di cui al precedente art.3.

In ogni singolo lotto sarà pertanto possibile variare il numero di piani, il numero delle unità immobiliari, il tipo di copertura, l’area di sedime.

Art. 6 – VARIAZIONE SUPERFICIE DEI LOTTI

La superficie di ogni singolo lotto edificatorio di cui alla citata “*Tabella 2*” riportata all’art.3, con eccezione di quanto appresso espressamente consentito, deve intendersi fissa, invariabile ed indivisibile.

Nei soli lotti con edificazione (prevista) in aderenza reciproca, sarà possibile il loro accorpamento e la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, nel rispetto delle distanze di distacco dai confini e dell’altezza massima del fabbricato; la volumetria realizzabile in tale caso sarà quella risultante dalla somma di quelle previste per i singoli lotti accorpati.

E’ vietata qualsiasi ipotesi di accorpamento di lotti nei quali non sia espressamente prevista la realizzazione di fabbricati in aderenza reciproca sul confine comune e qualsiasi altra ipotesi di accorpamento di più di n. 2 lotti (al fine di non stravolgere l’impostazione prevista nel PDL).

Art. 7 – DESTINAZIONE D’USO

Per ogni singolo lotto è indicato nel PDL la destinazione d’uso dei volumi edificabili con distinzione fra i *volumi residenziali* e i *volumi per servizi strettamente connessi con la residenza* (negozi, studi professionali, bar, laboratori per attività artigianali non moleste e simili).

L’entità dei volumi assegnati ad ogni singolo lotto resta fissa e invariabile; esso potrà variare esclusivamente nell’ipotesi di accorpamento di lotti (conformemente a quanto indicato al precedente art.6); in tal caso resta ferma la somma e la tipologia delle volumetrie dei lotti accorpati.

Non sarà ammesso il trasferimento/scambio della volumetria da un lotto edificatorio ad un altro.



Art. 8 – SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta indicata nelle planimetrie delle tipologie edilizie di esempio allegate (Tav. 18 a ÷ 18 i) deve intendersi puramente indicativa.

L'area di sedime degli edifici potrà pertanto interessare l'intera area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella derivante dal rispetto dei distacchi dai confini.

Art. 9 – STRUTTURE ACCESSORIE

Nei singoli lotti è ammessa la realizzazione nella parte retrostante agli stessi (lato opposto a fronte strada o sui confini di proprietà laterali) di coperture ad aria passante. Tali coperture, da realizzate in aderenza sul confine, dovranno avere profondità massima di m 2,50, una superficie coperta massima di mq. 20,00 e altezza massima interna netta non superiore a metri 2,50; in ogni caso le coperture dovranno essere contenute in altezza, entro il profilo della muratura di confine.

Art. 10 – DISTANZE DAI CONFINI

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.

Nella realizzazione di balconi, mantovane e/o sporgenze aperte di qualsiasi genere, i fili esterni di questi ultimi dovranno rispettare una distanza minima dai confini di m 3,50.

Art. 11 – COPERTURE

Le coperture dei singoli interventi edilizi potranno avere forma e dimensioni a scelta del progettista, purché 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.



Art. 12 – AREE DI PERTINENZA - RECINZIONI

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali dovranno risultare sistemate a verde o pavimentate. Le recinzioni lungo i fronti stradali saranno del tipo a “giorno” con muretto fuori terra di altezza massima non superiore a m. 1,10 e finito in modo decoroso; la parte sovrastante (ringhiera metallica, lignea o altro materiale ad aria passante) potrà avere altezza massima di m1,20.

Art. 13 – MATERIALI E GRADO DI FINITURA

Gli edifici da realizzare nei singoli lotti potranno avere finiture a scelta del progettista, purché risultino finite con decoro. Non sarà ammesso a qualsiasi titolo l’uso degli edifici realizzati (per fini abitativi o per servizi connessi alla residenza ove previsto) prima che le facciate risultino terminate (intonaco con tinteggiatura o finiture altrettanto decorose).

Il Tecnico
Ing. Ivan Locci