



COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE

## "SULIS E PIU"

### ZONA C2ru - LOCALITA' S'ARRODIA

elaborato

**2.2**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data 06/05/2013

Rev.

scala -

file:  
Elaborato 2.2.doc

cod. committente

Commessa

verificato

approvato

O R I I

0 5 / 1 3

Vacca Giuseppe

Vacca Luciano

Vacca Marco

I Lottizzanti:

Sulis Giuseppe Paolo

Zanda Maria Pina

Carta Anna Maria Ignazia

Nigro Michele

Visti per approvazione:

Progettista incaricato: dr. ing. Gianni Porcu

**COMUNE DI ORISTANO**

**PROVINCIA DI ORISTANO**

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

**“SULIS E PIU”**

*Località S'Arroddia*

***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**

Sono interessate dal Piano di Lottizzazione “Sulis e più” diverse porzioni di quella parte del centro abitato di Oristano, identificata nel P.U.C. vigente con la sottozona C2RU e posta tra il prolungamento di viale Repubblica e la strada vicinale a nord di questo. 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.

Le zone di interesse del Piano di Lottizzazione “Sulis e più” sono suddivise in 2 comparti, nei modi indicati nella planimetria generale rappresentata nel rapporto 1:1000, di cui uno stralcio di immediata esecuzione ed uno di proprietari non aderenti.

### **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, nei singoli lotti dei proprietari aderenti, mediante apposito permesso di costruzione, secondo i casi previsti per legge, nel rispetto delle norme, modalità, indicazioni ed indici di Piano. Potrà essere altresì effettuato l'accorpamento di due lotti adiacenti, facenti parte del Piano di lottizzazione convenzionato, così come l'accorpamento di un lotto del presente piano con un lotto facente parte di lottizzazione convenzionata adiacente. In tal caso, come disciplina edilizia, si applicheranno le norme più restrittive tra quelle dei due piani di lottizzazione coinvolti dall'accorpamento.

L'attuazione della lottizzazione potrà avvenire per stralci funzionali, estesi ad interi comparti o gruppi di comparti, purché il primo gruppo, in ordine di tempo, che stipula la Convenzione col Comune di Oristano raggruppi una superficie territoriale di almeno 1 ha. Successivamente potranno stipulare Convenzioni stralcio, anche singolarmente, gli altri comparti residui.

### **ART. 4 – NORME EDILIZIE RELATIVE AI SINGOLI LOTTI**

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato o MSV);
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Uffici e studi professionali;

Le destinazioni d'uso differenti o difformi dalle precedenti non sono ammesse e, qualora già presenti (nonché regolarmente approvate) nei fabbricati preesistenti e di cui non sia prevista la demolizione, possono essere mantenute purché nelle dimensioni attuali, senza ampliamenti:

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** da piano;
- 2) **Rapporto di copertura massimo** 1/3;
- 3) **Altezza massima degli edifici:** 7 ml

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**. La distanza minima dei fabbricati dal ciglio strada di viale Repubblica è fissato dal PUC in metri **20,00**.

- 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.

In caso di destinazione commerciale, alla porzione di fabbricato con tale destinazione verranno applicate, in luogo della norma di cui al precedente paragrafo, le norme specifiche del P.U.C., o le più restrittive norme degli Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica dell'Assessorato Turismo, Artigianato e Commercio della Regione Autonoma della Sardegna, di cui alla Delibera di Giunta Regionale 29/12/2000, n° 55/108, in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 06/10/2000; come espresso in tali indirizzi, le norme andranno modulate secondo la tipologia di struttura (Esercizi di vicinato, MSV, alimentari o non alimentari, etc.).

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 antincendio, etc.;
- sistemazioni artistiche (fontane, statue, opere decorative in generale);

- 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. 12,00 di lunghezza per 2,50 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.

## **ART. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie ammesse sono descritte, a titolo esemplificativo, nelle apposite tavole di piano, nella quale sono indicate le altezze minime interne secondo le destinazioni d'uso; in generale, tranne i casi di edifici preesistenti, in ciascun lotto è previsto un edificio isolato su uno o due piani fuori terra, con un eventuale piano seminterrato.

## **ART. 6 - 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. 7 - 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.....	1
ART. 2 - CARTOGRAFIA E DESTINAZIONI D'USO.....	1
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	2
ART. 4 – NORME EDILIZIE RELATIVE AI SINGOLI LOTTI.....	2
ART. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE.....	4
ART. 6 - ALTRE NORMATIVE .....	4
ART. 7 - DEROGHE.....	5