

<u>Progettista</u>  <b>STS Studio Tecnico</b>  via Torbeno Falliti n. 14 - 09170 Oristano (OR)  Tel. 340.9938608 sts.studio.or@gmail.com  Arch. Aron Murgia via Cagliari n. 165 - 09170 Oristano (OR) Tel. 328.0552861 aronmurgia@hotmail.com	<u>Timbro e Firma dei Progettisti</u>	
<u>Committente</u>  - Sig. Giorgio FIGUS _____ - Sig. Antonio DESSI' _____ - Sig. Ivan ARANGINO _____ - Sig.ra Cristiana MELIS _____ - Sig. Sandro MELIS _____	<u>Firma Committenti</u>  _____ _____ _____ _____ _____	
<u>Progetto</u>  <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, DENOMINATO BORGO VERDE,  "AMBITO AD IMPATTO ZERO", AREA ORISTANO NORD-OVEST - VIALE  REPUBBLICA - ORISTANO</b>		
<u>Oggetto Tavola</u>  <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>		
<u>Collaboratori</u>  - Geom. Davide Pulisci	<u>Allegato</u>  <h1 style="text-align: center;">03</h1>	
<u>Codice Documento</u>  - 003.lott.Sa.Rodia.2016	<u>Scala di Progetto</u>	<u>Data emissione</u>  15.01.2018

### Art. 1.0 Norme di carattere Generale

Il presente Piano in conformità alle destinazioni e prescrizioni contenute nelle N.T.A., art. 32, del R.E. e P.U.C del Comune di Oristano al capitolo riguardante la “SOTTOZONA “C2ru” / “C2ru.f” – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA” aree antropizzate, ai limiti dell’edificato urbano che 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.

Le norme in oggetto hanno l’interesse di disciplinare e definire tutti gli interventi atti all’attuazione del Piano di Lottizzazione, denominato “Borgo Verde”, ubicato all’interno del Comune di Oristano nella Sottozona Urbanistica, di sopra nominata.

Dal punto di vista catastale i terreni interessati, appartenenti al Foglio 5, risultano di tale consistenza:

CENSIMENTO CATASTO
DATI PARTICELLE
Foglio 5 – mappale 658 - Sub 11 – sup. 1862 m <sup>2</sup>
Foglio 5 – mappale 658– Sub 12 – sup. 1060 m <sup>2</sup>
Foglio 5 – mappale 658 – Sub 13 – sup. 173 m <sup>2</sup>
Foglio 5 – mappale 658 – Sub 14 – sup. 3289 m <sup>2</sup>
Foglio 5 – mappale 691 – sup. 1504 m <sup>2</sup>
Foglio 5 – mappale 692 – sup. 1504 m <sup>2</sup>
Foglio 5 – mappale 693 – sup. 1271 m <sup>2</sup>
Foglio 5 - mappale 554 - sub 16 - sup. 3103 m <sup>2</sup>

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

### Art. 2.0 Norme di Attuazione ai sensi del P.U.C. di Oristano (C2ru)

Art. 32 - Sottozona C2ru 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 che saranno approvate dal Consiglio Comunale.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata è prevista una superficie minima di intervento pari a 1,00 ha, o inferiore nel caso di comparto urbanistico definito, nella quale si applicano gli indici e le cessioni riportati nella sottostante tabella:

ZONA	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE	LUOGO	It
C2ru	C2RU	Aree di Riqualificazione Urbana Edificato Sparso	Oristano	0,50

Nell'edificato del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- Rapporto di copertura = 1/3
- Altezza massima = 7,00 m
- Distanze minime dai confini pari a 5,00 m salvo per quelle relative a preesistenze edilizie già assentite
- Nel computo delle volumetrie dovranno essere ricomprese quelle preesistenti

È ammessa la monetizzazione delle cessioni nel caso non sia materialmente possibile cedere realmente le aree per servizi pubblici ovvero tale cessione non soddisfi alcun interesse pubblico, secondo quanto stabilito dal precedente art. 14 che cita “Nelle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento o di riqualificazione urbana, laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario commisurato al valore commerciale medio delle aree che non vengono cedute. Tale valore è determinato dall’Ufficio Tecnico Comunale, entro trenta giorni dalla richiesta, secondo i criteri individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale”.

### Art. 3.0 Elaborati Progettuali Lottizzazione

Fanno parte integrante delle presenti norme le tavole di progetto:

- Tavola 01 - “Inquadramenti Cartografici” (FA1)
- Tavola 02 - “Situazione al Contorno” (FA1)
- Tavola 03 - “Rilievi Topografici” (FA1)
- Tavola 04 - “Assetto Generale di Progetto” (FA1)
- Tavola 05 - “Soluzione Generale di Progetto” (FA1)
- Tavola 06 - “Soluzione Generale di Progetto” (FA1)
- Tavola 07 - “Schema Impianto Evapotraspirazione” (FA1)
- Tavola 08 - “Schema Impianto Scarico Acque Grigie e Nere” (FA1)
- Tavola 09 - “Schema Impianto Scarico Acque Bianche” (FA1)
- Tavola 10 - “Schema Impianto Rete Adduzione Idrica” (FA1)
- Tavola 11 - “Schema Impianto di Illuminazione” (FA1)
- Tavola 12 - “Schema Impianto Rete elettrica” (FA1)
- Tavola 13 - “Schema Impianto Rete Telecomunicazioni” (FA1)
- Tavola 14 - “Tipologie Edilizie” (FA1)

- Allegato 01 - “Compatibilità Idraulica” (FA4)
- Allegato 02 - “Compatibilità Geologica e Geotecnica” (FA4)
- Allegato 03 - “Norme Tecniche di Attuazione” (FA4)
- Allegato 04 - “Schema di Convenzione” (FA4)
- Relazione 01 - “Relazione Tecnica” (FA4)
- Relazione 02 - “Relazione Paesaggistica” (FA4)
- Relazione 03 - “Computo Metrico Estimativo” (FA4)
- Relazione 04 - “Documentazione Fotografica” (FA4)

A1 (FA1 841 x 594 mm), A4 (FA4 297 x 210 mm)

#### Art. 4.0 Procedure di Attuazione del Piano

L'intervento si attua attraverso l'allegato Piano Convenzionato di Lottizzazione ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U “Decreto Floris” e in conformità al PUC vigente del Comune di Oristano e le sue Linee Guida.

Al fine di poter eseguire delle opere di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno del presente piano, si dovrà provvedere alla richiesta di concessione edilizia o autorizzazione edilizia onerosa e non, così come stabilito dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Oristano.

#### Art. 5.0 Dati Tecnici del Piano di Lottizzazione proposto

I dati tecnici di seguito espressi riguardano gli indici urbanistici necessari all'edificazione. Nel presente piano è ammessa la sola realizzazione di edifici a finalità residenziale e che riportino le caratteristiche, come nel paragrafo successivo meglio spiegato, in “Ambito ad Impatto Zero”.

Per natura del presente Piano di Lottizzazione, “Ambito ad Impatto Zero”, si riconosce un premio volumetrico pari al 20%. Per cui gli indici di seguito contengono, ai punti stabiliti, tale premio.

Nel caso di realizzazione di strutture socio-sanitarie è previsto un ulteriore premio volumetrico del 10%, che si andrà a sommare al 20% concesso dall'Ambito ad Impatto Zero.

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato, pur essendo inteso come unico insediamento, per sua natura viene elaborato in tre comparti distinti chiamati: Comparto A, Comparto B e Comparto C.

Di seguito vengono riportati gli Indici Urbanistici per ogni Comparto:

##### Indici Urbanistici Lottizzazione “Borgo Verde” Comparto A

- Superficie Totale = 4.287,87 mq
- Superficie Edificabile = 3.645,03 mq
- Totale abitanti insediabili (150 mc/ab) = 17,1515 ab.ins.
- Rapporto di Copertura = 1/3 mq/mq
- Volume Edificabile con “Ambito Impatto Zero” (20%) = 2.572,73 mc

- Indice di Fabbricabilità con “Ambito Impatto Zero” (20%) = 0,7058 mc/mq

#### Indici Urbanistici Lottizzazione “Borgo Verde” Comparto B

- Superficie Totale = 6.389,02 mq
- Superficie Edificabile = 5.280,06 mq
- Totale abitanti insediabili (150 mc/ab) = 25,5561 ab.ins.
- Rapporto di Copertura = 1/3 mq/mq
- Volume Edificabile con “Ambito Impatto Zero” (20%) = 2.758,49 mc
- Indice di Fabbricabilità con “Ambito Impatto Zero” (20%) = 0,5224 mc/mq

#### Indici Urbanistici Lottizzazione “Borgo Verde” Comparto C

- Superficie Totale = 3.103,31 mq
- Superficie Edificabile = 2.519,74 mq
- Totale abitanti insediabili (150 mc/ab) = 12,4133 ab.ins.
- Rapporto di Copertura = 1/3 mq/mq
- Volume Edificabile con “Ambito Impatto Zero” (20%) = 1.861,99 mc
- Indice di Fabbricabilità con “Ambito Impatto Zero” (20%) = 0,7390 mc/mq

#### Distanze ed allineamenti Comparto A, Comparto B, Comparto C

- Distanza dal Confine = 5,00 m
- Distanza Strade Private = 3,00 m
- Distanza Fabbricati = 10,00 m (anche in assenza di superfici finestrate)
- Distanza Superfici Finestate = 10,00 m
- Altezza Massima Edificabile = 7,00 m

È obbligatorio il piano di calpestio staccato dal piano di campagna di almeno 50 cm a mezzo di vespaio areato ove non presenti seminterrati o interrati.

Area parcheggi interna per entrambi i comparti calcolata in 1 mq ogni 10 mc di edificato all'interno del lotto.

Per quanto concerne le quote di cessione, per impossibilità materiale di cedere realmente aree per servizi pubblici, queste saranno interamente monetizzate; tale consistenza è riportata nella Relazione 01 “Relazione Tecnica” a corredo delle presenti N.T.A.

#### Art. 6.0 Tipologia Fabbricati e sue Caratteristiche

Per la natura dell'indirizzo ad “Ambito ad Impatto Zero”, in riferimento all'Elaborato E9 “Linee Guida Edilizia Sostenibile” allegato al P.U.C. i fabbricati devono avere le seguenti caratteristiche:

- Prestazione Energetica Globale Fabbricato = Classe A1 ( $0,8 EP < Classe A1 \leq 1 EP$ ) o superiore;

- Tipologia materiali solo indirizzati all'Edilizia Sostenibile quali fabbricati in legno o materiali aventi simili caratteristiche di sostenibilità (Struttura a telaio o XLAM) aventi prestazioni energetiche tali da consentire il raggiungimento della Classe A1 richiesta;
- Orientamento del fabbricato che soddisfi il più possibile l'Azimut 0;
- Coperture coibentate e ventilate sia a falde, ad arco che piane;
- Realizzazione a servizio del fabbricato di Impianto Fotovoltaico della potenza minima di 6,00 kWp o sistemi alternativi che copra almeno l'80% del fabbisogno richiesto (in ottemperanza al D.Lgs. 28/2011);
- Realizzazione a servizio del fabbricato di Impianto Solare Termico, classe di efficienza energetica minima B, per la produzione di ACS che copra almeno il 70% del fabbisogno richiesto (in ottemperanza al D.Lgs. 28/2011);
- Realizzazione di terreno drenante, il quale dovrà sempre essere superiore al 50% della superficie libera del lotto in oggetto e piantumazione di alberi a medio fusto.

### art. 7.0 Scarico dei Reflui

Per la natura dell'indirizzo ad "Ambito ad Impatto Zero", in riferimento all'Elaborato E9 "Linee Guida Edilizia Sostenibile" allegato al P.U.C. il trattamento dei reflui (acque grigie e acque nere) avviene per mezzo di "impianto di depurazione naturale" nello specifico di "impianto di evapotraspirazione".

Viene comunque realizzato anche l'impianto di scarico ordinario collettato alla pubblica fognatura così da permettere lo scarico su di essa.

L'impianto di evapotraspirazione è composto da una lettiera di sezione trasversale semicircolare all'interno della quale è collocata una tubazione drenante; in essa vanno alloggiare ghiaia, sabbia, tessuto-non tessuto, terreno vegetale e piante. L'impianto si completa con un sistema di pretrattamento collocato a monte della lettiera e con due pozzetti, uno di sollevamento e l'altro di ricircolo, collocati rispettivamente a monte e a valle della lettiera.

Le misure tecniche di tale impianto, calcolando un numero di 5 abitanti equivalenti per lotto ed edificato, è come di seguito presentato:

- Superficie Lettiera = 25,00 mq
- Distanza Perimetro Lettiera Confine = 2,00 m

Per maggiori dettagli tecnici si rimanda alla lettura dell'allegato progettuale Tavola 07 - "Schema Impianto Smaltimento Acque Grigie e Nere con Evapotraspirazione".

### Art. 8.0 Prescrizioni Generali

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

### Art. 8.1 Elementi invariabili di progetto

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

- Il volume edificabile “residenziale” assegnato a ciascun lotto;
- La perimetrazione dei singoli lotti edificatori;
- La destinazione d’uso dei volumi assegnati ai lotti edificatori, sono la residenziale e tutte le altre destinazioni ammesse per le zone C dall’art. 29 delle N.T.A. del PUC, nell’ambito del PDL;
- Il rispetto delle distanze di distacco dai confini, il distacco dalle strade, l’altezza massima dei fabbricati, le distanze fra pareti finestrate e il rapporto di copertura;
- Il rispetto dell’art. 6 delle presenti NTA.

### Art. 8.2 Elementi variabili di progetto

Sono invece da intendersi come indicativi e NON VINCOLANTI, sempre nel rispetto planovolumetrico e delle leggi applicabili di riferimento:

- Gli schemi delle infrastrutture tecnologiche (che potranno essere oggetto di perfezionamento nell’ambito della progettazione esecutiva);
- Le tipologie edilizie specifiche allegate a ciascun lotto al PDL;
- Il numero di unità “abitative” ricavabili nei singoli lotti;
- L’accorpamento di due lotti confinanti per la realizzazione di un fabbricato che ne ricavi il potere edificatorio e planovolumetrico;
- La superficie dei singoli lotti, limitatamente a possibili verifiche per rispetto di allineamenti in fase di tracciamento; in merito, dette variazioni delle superfici, saranno ammesse solo nella fase di picchettamento dei lotti, in misura non superiore al 5%, in più o in meno. In tale eventualità resterà comunque valido e invariato il “volume massimo edificabile” assegnato ai singoli lotti.

### Art. 9.0 Modalità 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 dei 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.

### Art. 10.0 Tipologie Edilizie

Per ogni lotto, PDL, sono rappresentate varie tipologie edilizia.

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”

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.

In considerazione del fatto che il PDL interessa una zona umida costiera sono escluse la realizzazione di piani interrati ed seminterrati, in modo da evitare eccessivi movimenti di terra e maggiori superfici impermeabili.

Sarà sempre garantita una superficie drenante non inferiore al 50% della superficie libera del lotto.

Le tipologie edilizie dovranno privilegiare le linee semplici, come quelle proposte nel PDL; nell’accorpamento dei lotti, le costruzioni, se anche realizzate in tempi diversi, dovranno avere il medesimo linguaggio architettonico.

#### Art. 11.0 Variazione superficie dei lotti

La superficie di ogni singolo lotto edificatorio, con eccezione di quanto espressamente consentito, deve intendersi fissa, invariabile ed indivisibile.

Nel presente PDL non è stata prevista l’aderenza reciproca dei fabbricati, sarà però possibile un accorpamento per un massimo di n. 2 lotti (al fine di non stravolgere l’impostazione prevista dal PDL) per 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 tal caso sarà quella risultante dalla somma di quelle previste per i singoli lotti accorpati.

#### Art. 12.0 Destinazione d’uso

Per ogni singolo lotto è indicata nel PDL la destinazione d’uso dei volumi edificabili, riportati nell’art 29 delle N.T.A. del PUC di Oristano, che sono a carattere:

- Abitazioni (Residenziale);
- Attività commerciali al Dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativi e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi Socio-Sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e Studi Professionali;

L'entità dei volumi assegnati ad ogni singolo lotto resta fissa e invariabile; esso potrà variare esclusivamente nell'ipotesi dell'accorpamento di massimo n. 2 lotti (conformemente a quanto indicato al precedente art. 11); in tale caso resta ferma la somma e la tipologia dei lotti accorpati.

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

#### Art. 13.0 Superficie coperta

Come stabilito dall'art. 32 delle N.T.A. del PUC vigente il rapporto di copertura massima ammissibile è pari ad 1/3 mq/mq

#### Art. 14.0 Strutture accessorie

Nei singoli lotti è ammessa la realizzazione nella parte retrostante agli stessi (lato opposto a fronte strada o sui confini laterali) di coperture ad aria passante. Tali coperture, da realizzarsi in aderenza sul confine, dovranno avere profondità massima di m 2,50, una superficie massima coperta che non superi il 25% della superficie massima edificabile e altezza massima interna netta non superiore a m 2,50; in ogni caso le coperture dovranno essere contenute in altezza entro il profilo della muratura di confine.

Si specifica che se tali strutture accessorie non rispondono a spazio aperto ma coperto, come definito dall'art. 51 del R.E. del PUC, entrano nel calcolo della superficie coperta e nel calcolo del volume.

#### Art. 15.0 Distanze dai confini

Il distacco fra due pareti non potrà essere inferiore a m 10,00. Nei singoli lotti gli edifici dovranno essere realizzati con un distacco minimo dal filo strada di m 5,00 e di m 3,00 dalle strade private e dai confini laterali di m 5,00.

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

#### Art. 16.0 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.

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

#### Art. 17.0 Aree di pertinenza e recinzioni

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali dovranno risultare sistemate a verde e/o pavimentate. Come già detto si dovrà sempre garantire una superficie minima drenante non inferiore al 50% della superficie libera del lotto. Le recinzioni lungo i fronti stradali saranno del tipo a "giorno" con muretto fuori terra di altezza massima non superiore a m 1,00 e finito in modo decoroso; la parte sovrastante (ringhiera metallica, lignea o altro materiale ad aria passante) potrà avere altezza massima di m 1,10.

Per quanto possibile gli alberi presenti saranno salvaguardati, anche per mezzo di espianto e delocalizzazione nelle aree a verde privato e nelle zone di margine della Lottizzazione.

#### Art. 18.0 Materiali e grado di finitura

Gli edifici da realizzare nei singoli lotti potranno avere finiture a scelta del progettista, sempre rispettando l'indirizzo di sostenibilità del presente PDL (Bioedilizia lignea o materiali analoghi). Non sarà ammesso a qualsiasi titolo l'uso degli edifici realizzati prima che le facciate risultino terminate (intonaco con tinteggiatura o finiture altrettanto decorose).