

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CONTU - LEONI

ZONA G2 - LOCALITÀ "SANTU GIUANNI"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Giuseppe Pinna

IL COMMITENTE

Sig. Contu Massimiliano

IL PROGETTISTA
Arch. Bruno Sulis

IL COMMITENTE

Sig. Leoni Paolo

Viale Indipendenza, n°40 - 09170 Oristano
Tel. 0783 - 900591 Fax 178 6011746
brunosulis@tiscali.it

ELABORATO

ALL. 3

File:

D:/Oristano 2015/Lottizzazioni / Contu-Leoni

SCALA

DATA

NOVEMBRE 2015

COMUNE DI ORISTANO
PROVINCIA DI ORISTANO



**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
IN ZONA G2 - LOCALITÀ " SANTU GIUANNI"**

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1. - FINALITÀ

Il piano di lottizzazione (di seguito indicato come p.d.l.) disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'area di trasformazione a destinazione residenziale di zona "G2" di cui agli artt. 64 e 67 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 13.05.2010.

In tale zona è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento con strutture per lo sport e il tempo libero e servizi connessi.

Art. 2. - CONTENUTI E EFFICACIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente Piano ha valore ed efficacia di Piano attuativo ai sensi dell'art. 21 comma b) della L.R. n. 45/89 sostituito dall'art. 20 della L.R. 8 del 23/04/2015.

Art. 3. - INTEGRAZIONE TRA NORME DEL p.d.l. e del P.U.C.

In mancanza di indicazioni specifiche, si applicano per quanto non in contrasto con le presenti norme, quelle del P.U.C. in vigore, le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge in materia di urbanistica ed edilizia.

Art. 4. - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente Piano di Lottizzazione è composto da n. 16 elaborati:

A) Elaborati tecnico amministrativi

- All. 1. Relazione Tecnica illustrativa del Piano
- All. 2. Relazione paesaggistica
- All. 3. Norme Tecniche di Attuazione
- All. 4. Schema di convenzione
- All. 5. Relazione geologica e geotecnica

- All. 6. Studio di compatibilità idraulica;
All. 7. Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione

B) Elaborati grafici

- Tav.1 Inquadramento territoriale e urbanistico;
Tav. 2 Allegati studio compatibilità idraulica e geologica;
Tav. 3 Planimetria generale stato attuale, documentazione fotografica;
Tav. 4 Planimetria catastale;
Tav.5 Rilievo topografico e piano quotato;
Tav.6 Planivolumetrico e tipologia edilizia;
Tav.7 Schema impianto rete idrica, fognaria e acque bianche;
Tav.8 Schema progetto impianto illuminazione pubblica, rete elettrica e telecomunicazioni;
Tav.9 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione;

Art. 5. – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi previsti dal p.d.l. dovrà avvenire nel rispetto dei parametri e attraverso gli strumenti di seguito descritti:

1) Planivolumetria (Vedi Tav. 6)

Rappresenta l'ingombro massimo dei fabbricati, attraverso i quali viene data attuazione pratica previo rilascio del permesso a costruire.

2) Planimetria della lottizzazione (Vedi Tav. 6)

Il progetto planimetrico ha le caratteristiche di schema vincolante per quanto riguarda le strade, il verde pubblico e i parcheggi pubblici, la distanza degli edifici dalla viabilità pubblica e dagli spazi pubblici, ma indicativo per i singoli lotti.

3) Intervento edilizio

l'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio del permesso a costruire delle opere previste negli elaborati di progetto.

Art. 6. – ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il p.d.l. si attua mediante singoli interventi edificatori, individuati nei grafici progettuali dal lotto, mediante singola richiesta di permesso di costruire nel rispetto dei parametri di progetto indicati nella tavola n° 6

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato contestualmente al rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

L'inizio dei lavori relativo agli edifici è comunque subordinato alla avvenuta comunicazione di inizio dei lavori realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione cui è subordinata l'agibilità dell'edificio, così come descritte nella convenzione attuativa.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione degli edifici potrà essere rilasciato al proprietario del lotto o suoi aventi causa mediante presentazione di idoneo titolo di proprietà.

L'agibilità dei fabbricati edificati con il permesso di costruire nell'ambito del lotto potrà essere attestata solo dopo l'ultimazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione delle aree di pubblico interesse così come individuate nelle tavole n° 7-8 e nelle modalità e tempi previsti nella Convenzione attuativa.

Art. 7. – ELEMENTI INVARIANTI

Sono da considerarsi invarianti e quindi scelte di fondo, non modificabili del p.d.l.:

- a) L'assetto stradale generale di distribuzione e di sosta;
- b) La perimetrazione degli spazi a verde pubblico;
- d) La distanza minima degli edifici rispetto ai confini del lotto, così come riportato di seguito:
 - distanza dalla strada comunale m 40,00 (50 mt dal limite esterno della recinzione del cimitero);
 - distanza da altri confini del lotto non inferiore a m. 5,00;
 - distanza tra fabbricati non inferiore a m. 10,00 e pari all'altezza del fabbricato più alto in caso di maggiore altezza;
- e) Altezza massima di ogni fabbricato;
- f) Superficie coperta massima del lotto;

Art. 8. – VARIABILI DI PROGETTO

Potranno essere apportate modifiche alla sagoma degli edifici e al posizionamento sul lotto, nel rispetto dei parametri complessivi previsti dal piano. Non saranno ammesse costruzioni di fabbricati comportanti volumi edilizi entro la fascia di rispetto dei 50 mt dalla recinzione del Cimitero di San Pietro.

Art. 9. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI PIANO

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti parametri generali:

Superficie territoriale (St): rappresenta la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona ed è misurata in **6.456,40** mq;

Superficie fondiaria (Sf): rappresenta la superficie risultante dalla **St** con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di altre eventuali superfici pubbliche ed è misurata in **5.328,20** mq;

Rapporto di Copertura (Rc): rappresenta la superficie massima di ingombro degli edifici si misura come il **60%** della **Sf** ed è pari a **3.196,92** mq;

Altezza massima (H max): è l'altezza massima degli edifici consentita con riferimento al piano stradale e non può essere superiore a **20,00** mt dal piano di campagna;

Superficie permeabile (Sp): rappresentano le superfici che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici né in elevazione, né sotterranei, e non pavimentate sono misurate come il **25%** della **Sf**;

Tipologia edilizia: definisce le caratteristiche d'ingombro dell'edificio in base alla sua articolazione distributiva ed alla sua aggregazione spaziale, prevista con edifici isolati.

Art. 10. – DESTINAZIONI D'USO DI PIANO

Destinazioni d'uso: rappresentano le funzioni ammesse.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso principali:

- attività sportive e per il tempo libero;
- attività di servizi per il tempo libero;
- attività commerciali al dettaglio;

Sono esclusi i magazzini di merce, i supermercati, i laboratori per uso produttivo e per l'artigianato che producano rumori ed esalazioni moleste, stalle, scuderie, allevamenti ed ogni altra attività che contrasti con il carattere residenziale e direzionale della zona.

TITOLO II

CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Art. 11. - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Tutte le costruzioni dovranno essere progettate nel rispetto delle seguenti indicazioni:

a) Edifici

I vari edifici dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità tra i vari fabbricati in modo da consentire unitarietà di intervento e l'integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture nel contesto paesaggistico locale, sia urbano che rurale, selezionando modalità costruttive e materiali in funzione del contesto.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni saranno del tipo singolo o binato e le superfici coperte risulteranno inscritte nelle figure di massimo ingombro rappresentate nel planivolumetrico, saranno pertanto rispettate le distanze minime dal confine e dalla strada indicate nella Tavola 6;
2. La progettazione degli edifici dovrà essere coordinata nei prospetti al fine di ottenere una soluzione unitaria.
3. L'altezza dall'intradosso del solaio di copertura non potrà superare 20,00 mt dal piano di campagna;
4. I fabbricati accessori quali piccoli depositi o vani tecnici per caldaie e serbatoi, qualora non possano essere inseriti nei volumi del planivolumetrico dovranno essere ubicati lungo i confini perimetrali non adiacenti agli altri lotti ed essere contenuti in un'altezza massima di 2,5 mt al colmo, rispettando la distanza dai confini dei fabbricati residenziali qualora non si trovino posti in aderenza;
5. Le coperture saranno piane o a falda, sono ammesse coperture a terrazza a tetto rovescio;
6. Le sporgenze delle gronde sulle falde inclinate non potranno superare i 50 cm salvo particolari soluzioni architettoniche coordinate. Il canale, incassato nella cornice o esterno, dovrà essere sagomato con motivi geometrici semplici;
7. I tipi edilizi riportati nella Tavola n° 6 sono indicativi;

La progettazione degli edifici deve essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

I materiali edili devono essere scelti in considerazione delle future esigenze di manutenzione e della loro biodegradabilità come rifiuti.

b) Recinzioni

Le recinzioni lungo le pubbliche vie non dovranno superare l'altezza di ml 2,50 saranno realizzate da muretto di altezza massima pari a ml 1,00 e sovrastante recinzione metallica o con siepe.

c) Aree permeabili e spazi pertinenziali

Ciascuna UMI dovrà garantire una superficie permeabile non inferiore al 25% della Sf stessa.

La sistemazione delle aree scoperte interne ai singoli lotti deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

d) Parcheggi interni al lotto

In base a quanto prescritto dall'art. 67 della N.T.A. del P.U.C. vigente, per le destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non

inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

e) Spazi di manovra interni al lotto

I piazzali devono essere asfaltati o pavimentati garantendo il soddisfacimento dei parametri minimi di superficie permeabile sopra descritti.

Gli spazi carrabili e i piazzali dovranno essere dotati di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia. Le suddette acque dovranno essere recapitate in fognatura.

f) Scarichi civili

Le acque nere, provenienti dagli scarichi dovranno essere convogliate nella rete acque nere con recapito alla pubblica fognatura.

g) Barriere architettoniche

Per quanto riguarda gli interventi edilizi, dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla legge n.13/89 e dal DM 236/89.

TITOLO III

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Art. 12. - PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia del singolo intervento edilizio che delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate le seguenti azioni di mitigazione:

a) Risparmio idrico

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche prevedendo:

- il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico;
- la realizzazione di sistemi di captazione e accumulo di acqua piovana per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti il fabbricato;
- impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
- cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;
- nel progetto esecutivo dei fabbricati dovranno comunque essere previsti impianti di autoclave con relativi accumuli.

b) Inquinamento atmosferico

Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera si prevede:

- l'applicazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento delle emissioni;
- Il rispetto di eventuali limiti restrittivi in sede di autorizzazioni di emissioni in atmosfera ai sensi del D.LGS 152/2006 e smi.
- La razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'utilizzo di caldaie a condensazione e la realizzazione di impianti solari termici.
- L'impianto di produzione di energia dovrà essere progettato e realizzato in modo tale da soddisfare il 100 % del fabbisogno annuale di energia primaria richiesta di acqua calda sanitaria dell'edificio tramite l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici, in conformità a quanto previsto dal d.lgs. n. 311/2006 e dalla L.R. n. 13 del 28 maggio 2007.

c) Attività cantieristica

Dovranno essere adottati adeguati interventi finalizzati al rispetto delle seguenti indicazioni:

- Realizzazione di opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso.
- Predisposizione di un piano di gestione dei rifiuti derivanti dalle operazioni di costruzione (riutilizzo dei materiali, riduzione dell'uso di materiali tossici e pericolosi, separazione in loco dei rifiuti prodotti, riutilizzo dei materiali da demolizione).

d) Risparmio energetico

Ottimizzazione dei consumi energetici, adottando tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie tra le diverse attività (processi a cascata tra impianti diversi, ecc.) e massimizzando l'uso di energie rinnovabili.

TITOLO IV

NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 13. - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Contestualmente alla realizzazione degli edifici dovrà essere ceduta la una fascia per l'allargamento della strada comunale sterrata esistente sino a 10 mt, misurata dal limite della recinzione del cimitero comunale (strada di CAT. 3 delle N.T.A. del PUC vigente, art. 93), ed un'ulteriore fascia di 1 mt da riservare al passaggio di eventuali condotte dei sottoservizi per un totale di 11 mt.

La viabilità di Piano è limitata alla sola rampa di accesso al lotto dalla strada pubblica.

Le quantità di aree da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale prevista è di **989,90** ripartita nel seguente modo:

- verde pubblico mq **527,80**
- strade e parcheggi mq **316,75**
- allargamento viabilità mq **145,35**

Art. 14. - MODALITA' DI ESECUZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio del relativo permesso a costruire che dovrà contenere il progetto esecutivo delle opere.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni della cartografia del P.d.L. e ove non diversamente disposto, con le modalità prescritte dalla Convenzione attuativa stipulata col Comune.

Il costo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione dovranno essere totalmente a carico dai lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sul permesso di costruire.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con i tempi e con le modalità descritte nella convenzione attuativa.

Art. 15. - PRESCRIZIONI

Le opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla legge n.13/89 e dal DM 236/89, nonché quella prevista dal D.P.R. 24.07.1996 n.503 con particolare attenzione ai percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi pubblici di verde e parcheggio.