



STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE & CONSULENZA
ING. PIERGIUSEPPE SECHI
VIA GARIBALDI N° 59 - 09170 ORISTANO - TEL/FAX 0783 303968
EMAIL: ST.PROGETTAZIONECONSULENZA@GMAIL.COM
PEC:PIERGIUSEPPE.SECHI@INGPEC.EU



COMUNE DI ORISTANO

Progettista

Ing. Piergiuseppe Sechi

Timbro e Firma



Committente

SIMACAR srl
Indirizzo: Prol. V. Marrocu S.P. N. 70 - Loc. Fenosu
P. IVA: 01217890951
Indirizzo mail: amministrazione@simacar.it

Firma del Committente

Progetto

PIANO ATTUATIVO IN ZONA "D2" LOCALITA' FENOSU S.P. N.70

Oggetto Tavola

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Collaboratore

Geom. Sergio Naitza

Disegnatore

Geom. Davide Pulisci

Elaborato

All.B

Codice Documento

Prog. Urb. 1_2020

Scala di Progetto

Data emissione

Gennaio 2020

INDICE

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

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 Relazione Paesaggistica

All. D Relazione Geologica e Geotecnica

All. Da Relazione di Modellazione Geologica

All. Db Relazione Prova Penetrometrica Dinamica

All. Dc Relazione Sismica

All. E Relazione Invarianza Idraulica

Tav. 1 Inquadramento catastale ed Urbanistico

Tav. 2 Stato Attuale

Tav. 3 Piano Attuativo Definitivo

Tav. 4 Tipologia Edilizia e Parcheggi

Tav. 5 Invarianza Idraulica e Scarichi

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, la monetizzazione degli standard inerenti le aree in cessione, la perimetrazione del lotto, il volume edificabile e la destinazione d'uso assegnata al 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 la tipologia edilizia indicata negli elaborati cartografici e l'ingombro massimo del fabbricato. La tipologie edilizia e l'impostazione dell'ingombro dei fabbricati possono essere modificate, a richiesta dei proprietari del lotto, 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.

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

Articolo 3 Modalità di edificazione

L'edificazione dei fabbricati, così come individuato nelle tavole, avviene tramite rilascio di concessione diretta, rilasciata agli aventi titolo a seguito, ai sensi dell'articolo 9 del vigente regolamento, di presentazione di regolare istanza per l'ottenimento della stessa.

Articolo 4 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, così come previsto per le zone omogenee D2 art. 40 delle NTA.,

Articolo 5 Tipologie edilizie

L'edificazione all'interno del lotto è prevista seguendo le tipologie edilizie riportate negli elaborati grafici allegati. Lo studio delle tipologie del fabbricato previsto fatte salve le altre prescrizioni, ingombro massimo ed ubicazione, si risolvono nello studio altimetrico dello stesso lasciando, onde poter sfruttare compiutamente e razionalmente la potenzialità edificatoria del lotto, alla progettazione del fabbricato lo studio delle partizioni interne secondo le esigenze del concessionario.

Articolo 6 Modifiche tipologie edilizie

La tipologia edilizia, previste nel presente piano, possono essere suscettibili di modifica, nel rispetto della volumetria massima del lotto, del rapporto di copertura e di tutte le altre norme e prescrizioni che disciplinano l'edificazione dello stesso. Il concessionario, a tal proposito, dovrà presentare un nuovo studio plano-volumetrico da sottoporre all'approvazione del responsabile del settore edilizia privata del Comune.

Articolo 7 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 artigianale;
- 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 fuori dell'ingombro massimo purché siano rispettati tutti gli standard urbanistici e le distanze dai confini e venga richiesto il titolo abilitativo all'Ufficio Competente del Comune di Oristano.

Articolo 8 Calcolo superficie coperta e volume

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

Articolo 9 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 di metri 10,00 e dai confini laterali di metri 5,00.

Articolo 10 Scale

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

Articolo 11 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, purché risultino decorose ed in armonia con l'architettura del fabbricato. Qualora 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 12 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 3.00. Tutte le pareti esterne dei fabbricati se non realizzati con materiali faccia a vista devono essere intonacate e rifinite con pitture.

Articolo 13 Parcheggi

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

Articolo 14 Oneri a carico del concessionario

Sono a carico del richiedente la concessione edilizia per l'edificazione dei fabbricati previsti, 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 15 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;

Articolo 16 Disposizioni finali

Le presenti norme entrano in vigore dal momento della stipula della convenzione tra il Proprietario proponente 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.