

COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

PROGETTO

Piano di Lottizzazione denominato "Is Pasturas Mannas 2" -
Pinna e più

ALLEGATO

C

ELABORATI

Norme Tecniche di Attuazione

I Lottizzanti

Pinna Fabio

Pinna Nicola

Balloi Stefano

Porcu Maria Rita

Piseddu Gesuino

Berrutti Giuliana

Bruno Marzia

Bruno Marco

Fioravanti Silverio

Data 03/06/2020

I Tecnici

Geom. Salvatore Licheri

Dott. Ing. Cristian Licheri

Studio Tecnico Geom. Salvatore Licheri

Via Campanelli 43/B - 09170 Oristano

0783310104 - studiolicheri@tiscali.it

C.F.: LCH SVT 50M09 A097T - P.IVA: 00355070954

Studio Tecnico Dott. Ing. Cristian Licheri

Vico Episcopio 12 - 09170 Oristano

3498396509 - ing.licheri@tiscali.it

C.F.: LCH CST 80028 G113N - P.IVA: 01103250955

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella classificata C_{2nu} nell'attuale P.U.C. e compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritte negli elaborati, parti integranti del Piano stesso con elaborati e tavole:

- All. A - Relazione generale;
- All. B - Relazione Paesaggistica;
- All. C - Norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione;
- All. D - Computo metrico estimativo;
- All. D Bis - Analisi Prezzi;
- All. E - Copia dei titoli di proprietà dei mappali interessati dal piano di lottizzazione
- All. F - Schema di convenzione;
- All. G - Relazione geologica e geotecnica;
- All. H - Relazione di compatibilità idraulica;
- All. I - Studio di compatibilità Geologica Geotecnica;
- Tav. 1 - Planimetrie di Inquadramento;
- Tav. 2 - Planimetria dello stato di fatto;
- Tav. 3 - Planivolumetrico;
- Tav. 4 - Zonizzazione;
- Tav. 5 - Rete Idrica, Rete Fognaria Acque Bianche e Rete Fognaria Acque Nere;
- Tav. 6 - Rete Illuminazione Pubblica;
- Tav. 7 - Rete Telefonica;
- Tav. 8 - Rete Elettrificazione Primaria;
- Tav. 9A, 9B, 9C, 9D - Tipologie Edilizie;
- Tav. 10 - Simulazioni 3D;
- Tav. 11 - Sezione Stradale Tipo;
- Tav. 12 - Predisposizioni Usi Pubblici.

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.U.C. vigente, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche. Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito. Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree. Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.d.L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P.U.C. vigente.

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Superficie Territoriale:	17180,00m ²
Indice Territoriale	0,5 m ³ /m ²
Volumetria Massima Edificabile	8590,0 m ³
Superficie Destinata a Verde Pubblico	0,00 m ²
Superficie Destinata a Parcheggi Pubblici	0,00 m ²

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente per le zone di espansione residenziale.

Destinazioni d'uso consentite

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo 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.

ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'area di lottizzazione è suddivisa in quattordici lotti edificabili, non è ammessa variazione nella suddivisione, è ammesso l'accorpamento di singoli lotti mediante fusione di lotti contigui. Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella tavola di progetto tav. 3 come base dei criteri di progettazione. L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della tav. 3. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico della tav. 3. Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici ecc. sono disciplinati dalla normativa del P.U. e Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 3 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.L. e quelle contenute nel P.I. In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso nei limiti previsti delle presenti norme adeguate al P.I.;
- l'altezza massima degli edifici;
- la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;
- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza degli edifici.

ART. 6 - DISTACCHI

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10 m sia nel caso di pareti finestrate che nel caso di pareti prive di finestre. La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5 m. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a 5 m.

Distanza tra fabbricati è la distanza minima fra le proiezioni della superficie coperta dei fabbricati; le pertinenze che costituiscono volume e superficie coperta devono rispettare le distanze dai confini e tra pareti finestrate.

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in due compreso il piano terra. In ogni caso l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza massima di mt 7,00 come stabilito dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Urbanistico. E' sempre concesso inoltre un piano interrato.

ART. 8 - AREE SCOPERTE

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato.

ART. 9 - POSTI AUTO

Ogni edificio residenziale dovrà essere dotato di parcheggio pertinenziale nella misura stabilita dalle norme vigenti, con almeno un posto macchina previsto nell'area fondiaria in prossimità dell'accesso carraio.

ART. 10 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, aventi altezza massima in gronda di m 2.85. Le costruzioni accessorie se costituiscono volume e superficie coperta devono rispettare le distanze dai confini e tra pareti finestrate.

Art. 10 bis - RECINZIONI

Le recinzioni verso strada saranno a giorno ed avranno una base in muratura dell'altezza massima di m. 0.80 e parte superiore con ringhiera metallica di altezza non inferiore a m. 1.20 per un'altezza complessiva non superiore a 2 metri.

I muri di cinta con le proprietà confinanti non potranno superare l'altezza di 2.50 metri rispetto al piano di sistemazione interna.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. verranno precisate in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici delle tav. 3. Sono considerate opere di urbanizzazione:

- Il verde pubblico;
- Parcheggi di superficie;
- Percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- Tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del regolamento edilizio vigente nel Comune di Oristano. Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.U.C vigente.