

**TAVOLA SOSTITUTIVA DELLA CORRISPONDENTE  
TAVOLA A PRESENTATA IN DATA 13/08/2014  
PROT. 33166**

**INTEGRAZIONE**

PROT. 12259 /NTI/  
DEL 20 / 03 / 2015

COMUNE DI ORISTANO

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Mario Meli - via Cagliari n° 227 - Oristano

PROGETTO:

PIANO ATTUATIVO DEL PUC IN ZONA G1\_1  
DENOMINATO "IS ARGIOLAS"

TAVOLA A1

SCALA:

OGGETTO:

Relazione Tecnica

COMMITTENTE

**FONDIARIA ESTATE s.r.l.**  
L'AMMINISTRATORE UNICO

Marzo 2015

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Mario Meli



## RELAZIONE TECNICA

### Premesse e generalità

Il presente progetto prevede e descrive un intervento classificato ai sensi di legge come "Piano di Lottizzazione" che rappresenta una pianificazione attuativa in esecuzione del P.U.C. di Oristano.

L'area interessata dall'intervento pianificatorio sorge alla periferia cittadina, ad est della ferrovia e confina con la via Ghilarza, il prolungamento di via Ozieri, la strada vicinale denominata catastalmente de "Is Antas" ed altre aree di proprietà privata che non fanno parte, nel vigente P.U.C., della zona G, sottozona G1\_1.

L'area è quindi interamente contornata da strade pubbliche e, per il resto, il suo confine coincide col limite del comparto di zona territoriale omogenea G1\_1.

In una sua ampia porzione, l'area è notevolmente edificata ed infrastrutturata essendo stata sede di opifici industriali, esercizi commerciali, attività agricole ed abitazioni a partire dai primi anni dello scorso secolo.

Allo stato attuale il complesso esistente consta di numerosi corpi di fabbrica di variegata dimensione planimetrica e altimetrica.

Attualmente la maggior parte degli edifici esistenti sono in disuso, mentre in alcuni altri permangono attività storicamente insediate o prosecuzione di esse, con la destinazione d'uso che, ricordiamo, è quella stabilita dal titolo autorizzativo originario (concessione o licenza) ovvero l'effettivo uso, nel caso in cui non vi sia titolo autorizzativo, per costruzioni realizzate antecedentemente alle norme che tale titolo rendevano obbligatorio.

La porzione edificata è servita e dotata, fin dall'origine degli usi, dalle opere infrastrutturali: strade comunali asfaltate al contorno, reti elettriche connesse, in bassa tensione, con la rete di distribuzione ENEL da sempre presente a bordo lotto, rete telefonica e di trasmissione di dati connessa con la rete da sempre presente a bordo lotto, reti di distribuzione idrica, fognaria per acque bianche. Le acque nere, non essendovi la possibilità di connessione con la rete pubblica, vengono trattate come rifiuti liquidi e, quindi, temporaneamente depositate in attesa di smaltimento al depuratore, secondo le quantità e cadenze di smaltimento previste dalla legge in materia. La rete idrica di distribuzione è allacciata all'acquedotto pubblico. Al fine di garantire maggior sicurezza d'esercizio, oltre all'acqua potabile erogata dal gestore pubblico, l'area è servita da un approvvigionamento idrico privato da pozzo, regolarmente dotato della concessione ad uso acquedottistico per acque ufficialmente certificate come idonee al consumo umano.

È altresì esistente in misura più che sufficiente la dotazione degli spazi di sosta, dei parcheggi e del verde attrezzato.

La rimanente porzione dell'area è sempre stata utilizzata per uso agricolo e in essa sorgono solo alcuni fabbricati destinati a tale uso.

Il presente progetto rappresenta la pianificazione di dettaglio dell'intera area che interessa la maggior parte del comparto di zona G1\_1 e prevede la creazione, con l'attuazione della normativa di piano, di un unico lotto, ben scandito dalle strade comunali che lo contornano per tre lati e dal confine di zona omogenea dal quarto.

Le strade interne, le aree di sosta, i piazzali, già da sempre esistenti nella porzione edificata e opportunamente integrati, relativamente alle porzioni di espansione, vengono previsti nel presente progetto a uso privato o a uso pubblico, ma rimarranno di proprietà esclusivamente privata, salvo –ovviamente– gli standard in cessione, ai sensi delle N.T.A. del P.U.C..

L'attuale stato urbanistico-edilizio non renderebbe necessaria per la sua permanenza la predisposizione di alcun piano attuativo, se non si prevedesse l'estensione alle zone già adibite all'agricoltura dell'uso per servizi e l'ampliamento dell'edificazione.

Si ritiene, comunque, che la predisposizione di un piano attuativo favorisca la lettura, con maggior chiarezza ed evidenza, della compatibilità e della sintonia, per la porzione edificata, tra uno stato di fatto e di diritto esistente e la programmazione definita dal P.U.C.. Di qui la valenza parzialmente anche ricognitiva della presente pianificazione attuativa.

Peraltro, attraverso il presente Piano Attuativo si accede anche ad un innovativo riuso di parti ora dismesse.

In termini di nuova edificazione, si prevede col presente intervento, un incremento volumetrico mediante la realizzazione di alcuni nuovi edifici, comunque mantenendo la volumetria complessiva –esistente più le nuove integrazioni– sensibilmente al di sotto delle potenzialità volumetriche dell'area consentite dalla vigente normativa urbanistica, non ritenendo utile la sua saturazione edificativa, in quanto l'esistenza e l'uso di ampie aree pertinenziali attrezzate rende maggiormente fruibile e piacevole il costruito.

È prevista la facoltà della realizzazione del presente Piano, pur nell'unicità del lotto, attraverso quattro diversi stralci funzionali esecutivi convenzionabili separatamente (essendo dotato ciascuno degli standard di legge) e realizzabili indipendentemente l'uno dall'altro, ma solo secondo una sequenza predeterminata che verrà illustrata nel seguito.

#### Finalità del realizzando Piano Attuativo

Il complesso edilizio è, come detto, per la gran parte già esistente e viene previsto col presente intervento pianificatorio un limitato incremento volumetrico che consentirà lo sviluppo della funzionalità complessiva dell'area interessata dalla pianificazione.

Si intende così conferire al lotto e al comparto di zona G1\_1 uno sviluppo armonico e in sintonia con le previsioni pianificatorie e funzionali del P.U.C..

Il lotto è, dunque, unico ed unitario e manifesta così il suo valore e vede esaltate le opportunità in ordine alla rilevanza dimensionale degli spazi e all'interesse al riuso di un patrimonio edilizio in gran parte oggi decadente.

La pianificazione attuativa realizza, altresì, il reale coordinamento con la pianificazione primaria comunale mediante l'attribuzione di un organico senso funzionale di area di servizi destinata ad un bacino vasto.

Allo stato attuale il complesso esistente consta di numerosi corpi di fabbrica di variegata dimensione planimetrica e altimetrica in parte realizzati con materiali laterizi prevalentemente prodotti negli stessi stabilimenti un tempo attivi nell'area.

Le tipologie e le particolari caratteristiche formali che ritroviamo in alcuni edifici verranno generalmente preservate, riprese e interpretate nei nuovi interventi costruttivi e di recupero e riuso. Verranno esaltate nell'uniforme filosofia d'uso e d'integrazione dei diversi corpi edilizi, ora invece variegati e talora dissonanti in conseguenza delle varie funzioni storicamente ed attualmente presenti, in relazione ai legittimi, ma diversi usi che sono convissuti in un lungo periodo di attività economica e di fruizione.

Si vuole quindi attribuire, col presente intervento, una visione unitaria ed una funzione integrata di servizio generale, nel sostanziale rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di derivazione tradizionale, ma pur nella loro rilettura in chiave della rinnovata finalità, con la valorizzazione degli ampi spazi e con la prospettiva futura di uno sviluppo ricettivo anche in rapporto con le varie iniziative di carattere turistico che si possono prevedere sul territorio anche in relazione e ad integrazione col costituendo sistema della mobilità e dei trasporti che caratterizza la zona orientale della città.

Si realizzerà, così, un polo integrato di servizi, strategico nelle analisi del sistema turistico locale, al servizio e a beneficio degli utenti, anche in un ampio arco stagionale e che farà fronte alle principali criticità del territorio, come ad esempio la scarsa infrastrutturazione materiale ed immateriale, inserendosi organicamente nel processo di governo e sviluppo delineato dal P.U.C. nell'ambito del Piano Strategico che ha individuato le direttive per l'area vasta.

Nel concreto, il presente Piano Attuativo che regola quasi interamente il comparto di zona G1\_1 potrà essere realizzato con diversi stralci funzionali esecutivi, convenzionabili separatamente e realizzabili separatamente in sequenza temporale predeterminata, anche in relazione alle progressive e reali necessità e domanda di servizi da parte della città e del territorio, commisurando, anche nel tempo, anche gli investimenti alle reali opportunità economiche.

Comunque, ciascuno degli stralci è dotato di quantità sufficiente dei relativi standard urbanistici e dimensionalmente è maggiore della minima estensione pianificabile, come definita dal P.U.C..

Nell'area oggetto di pianificazione continueranno a coesistere una pluralità di funzioni, ma le diverse destinazioni d'uso esposte nel presente Piano sono solo largamente indicative e generiche (riferibili a un legittimo stato pregresso e alle destinazioni d'uso previste e consentite dal P.U.C.).

#### Stato attuale dell'area e legittimazione urbanistica ed edilizia

Come abbiamo già sopra accennato, l'edificazione nell'area è avvenuta nel corso di vari interventi succedutisi nel corso di oltre cent'anni.

La legislazione urbanistico-edilizia inizialmente vigente (T.U. delle norme sanitarie del 1934 e legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) non presentava la necessità di progettazione e titolo abilitativo all'edificazione fino all'entrata in vigore (31.09.1968) della legge 6 agosto 1967, n. 765 ("Legge Ponte").

Inoltre, i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi

pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 765/1967, conseguono al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

E ancora, le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 765/1967, sono stabiliti col D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.

La Regione autonoma della Sardegna, in attuazione delle competenze in materia di governo del territorio, dettò la corrispondente normativa urbanistica, prima con il decreto interassessoriale 8 agosto 1968, n. 01856, e infine, secondo le previsioni dell'articolo 4 della L.R. 19 maggio 1981, n.17, con il decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze e urbanistica 22 dicembre 1983, n. 2266/U (c.d. Decreto Floris), ancor oggi vigente.

Negli anni antecedenti alla "Legge Ponte", dunque, i fabbricati, come molti di quelli esistenti nell'area, ancorchè oggi vetusti o destinati ad attività diverse, erano disciplinati soltanto alla luce d'esigenze costruttive (le regole dell'arte), poi con le norme del codice civile, ma sempre senza alcun limite per la loro destinazione.

Gran parte dell'edificato, nell'area, è antecedente all'entrata in vigore della legge 765/1967 (e, di questo edificato, buona parte è addirittura antecedente alla legge 1150/1942), per cui non è possibile rinvenire documentazione progettuale originaria né concessioni, licenze o, comunque si vogliano chiamare, titoli abilitativi.

Con la legge 765/1967 e le modifiche da questa introdotte alla legge 1150/1942 e, successivamente, con la legge 10/1977 viene definita una normativa urbanistica di salvaguardia applicabile al caso di specie stanti le eccezioni di inefficacia e invalidità della normativa urbanistica comunale che discendono da diverse pronunce giurisdizionali.

È solo a partire dal 1978 che interviene il primo ampliamento planivolumetrico successivo all'entrata in vigore della legge 765/1967 e quindi solo da questa data compaiono i progetti relativi alle nuove costruzioni.

Questo progetto del 1978 e le sue varianti del 1992 e del 1993 riguardano uno specifico intervento di ampliamento del solo stabilimento industriale, ma, per l'occasione e per presumibile richiesta istruttoria, fu eseguito, attraverso quegli elaborati progettuali, un riepilogo planivolumetrico dell'edificato (adibito a usi diversi) di cui non esisteva descrizione negli atti comunali, in quanto relativo a costruzioni eseguite, come detto, nel periodo in cui la legge non prevedeva il deposito del progetto ed il rilascio di titolo abilitativo.

Mentre per le opere di progettata realizzazione, relative all'ampliamento dello stabilimento industriale, fu eseguita –in quei progetti– la descrizione completa, nella residua parte riepilogativa, invece, fu data una descrizione planivolumetrica sommaria dei fabbricati esistenti, senza scendere alla descrizione dettagliata, pur esplicitamente facendo salva, in ogni progetto, la legittima destinazione d'uso originaria derivante dall'uso effettivo pregresso.

Gran parte di questi vecchi fabbricati che presentano diverse destinazioni d'uso sono tuttora esistenti e ricadono nell'area ora sottoposta a pianificazione attuativa, proprio come i fabbricati industriali particolarmente definiti dai suaccennati progetti che sono allegati ai seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 3184 del 10.07.1978,
- 2) Concessione Edilizia n. 59/92 del 25.02.1992,
- 3) Concessione Edilizia n. 224/93 del 07.10.1993.

Nell'area ora sottoposta a pianificazione attuativa insistono anche alcuni fabbricati ad uso agricolo, realizzati ai sensi dei progetti allegati alle Concessioni edilizie che di seguito si indicano:

- 4) Concessione Edilizia n. 151/06 del 10.05.2006,
- 5) Concessione Edilizia n. 158/06 del 15.05.2006,
- 6) Concessione Edilizia n. 159/06 del 15.05.2006.

Vi sono inoltre alcuni altri titoli edilizi relativi a modificazioni di destinazione d'uso e ad opere di manutenzione e di risanamento conservativo.

Tutte le predette costruzioni vengono ora inserite nel presente piano attuativo in una unitaria e coerente prospettiva di un riuso complessivo secondo le generali finalità funzionali previste dal presente Piano che concretizza gli indirizzi di programmazione e governo del territorio definiti della strumentazione urbanistica sovraordinata.

Il Piano, infatti, comporta l'individuazione delle superfici pubbliche destinate alle attività collettive, a verde e a parcheggi riservate agli insediamenti produttivi, secondo le articolazioni della richiamata normativa regionale.

Va chiaramente premesso che gli edifici o gli accorpamenti di edifici vengono indicati, nel presente lavoro, con lettere maiuscole dell'alfabeto dalla A alla X, unicamente ai fini dell'individuazione di corpi di fabbrica attualmente planimetricamente distinti e singolarmente individuabili, ma ciò non dà e non vuol dare alcuna informazione sullo storico e pregresso processo di genesi e di accorpamento di vari edifici.

Infatti, gli estesi corpi di fabbrica indicati con le lettere H e A sono in realtà costituiti dall'aggregazione solo apparente di vari fabbricati, sì adiacenti, ma che presentano, in realtà, caratteristiche costruttive, forme e materiali diversi e sono stati realizzati in tempi a volte molto distanti, pur dando, in cartografia, l'impressione di costituire un unico fabbricato.

Si deve altresì tener presente nell'esame delle entità volumetriche che nel lunghissimo *excursus* temporale in cui si è compiuta la trasformazione edilizio-urbanistica dell'area furono utilizzate differenti regole di computo del volume, dettate dai diversi Regolamenti edilizi succedutisi.

Non sempre è, pertanto, agevole riconciliare pur giuste computazioni del volume, ma effettuate in tempi e con regole diversi, oppure in presenza di modificazioni formali regolarmente autorizzate o infine di errate applicazioni di norme computazionali riscontrate nei vecchi elaborati.

Queste evidenti complessità concettuali, normative e operative vengono accentuate dal notevole numero di edifici e di casistiche presenti.

Tutto ciò ha suggerito di valutarne e constatarne la corrispondenza rispetto ai titoli abilitativi.

### Identificazione catastale e titolarità

I terreni oggetto del presente intervento di pianificazione attuativa sono individuati al Catasto dei Terreni del Comune di Oristano, al Foglio 23 ed al Foglio 16 con i mappali e le superfici specificamente indicate nel prospetto di cui alla Tavola 1 del presente progetto, alla quale si rinvia.

Il titolare del presente progetto è la società unipersonale Fondiaria estate s.r.l., con sede in Oristano, via Ghilarza 11, codice fiscale n. 01122600958, unica proprietaria delle varie porzioni dell'area sottoposta a pianificazione.

### Normativa urbanistica sovraordinata di riferimento

Le N.T.A. del P.U.C. applicabili alla fattispecie prevedono i seguenti parametri urbanistici-edilizi.

Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;

Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;

Altezza massima pari a m 20,00;

Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;

Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;

Distanza dai confini laterali m 5,00;

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con 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.

L'art. 64 delle N.T.A. del P.U.C. prevede, inoltre, le seguenti disposizioni e consente l'esercizio dei seguenti usi:

Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;

Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;

Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;

Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;

Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;

Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;

Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;

Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;

Usi assimilabili al precedenti;

Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione dalla sottozona di riferimento.

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

In ambiti completamente urbanizzati, nei comparti di zona G già edificati ai fini pubblici è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

#### Illustrazione delle Norme Tecniche d'Attuazione e dei criteri di loro formazione, indici e parametri urbanistici del presente Piano

Nell'applicazione delle norme del P.U.C. allo specifico, il presente Piano Attuativo regola un'ampia area nella quale continueranno a coesistere una pluralità di funzioni, pur in un unico lotto per la cui realizzazione è data la facoltà di procedere anche attraverso diversi stralci funzionali esecutivi distinti, convenzionabili separatamente (avendo estensione superiore all'anzidetta superficie minima ed essendo dotato ciascuno degli standard previsti) e realizzabili indipendentemente l'uno dall'altro, ma solo secondo una sequenza predeterminata.

In tal senso la sequenza di realizzazione degli stralci dovrà essere necessariamente "Verde", "Blu", "Arancione" e "Magenta". Comunque, due o più stralci, immediatamente consecutivi nella suddetta sequenza, possono essere contemporaneamente convenzionati e realizzati.

Le diverse destinazioni d'uso esposte nella Tavola 6 sono largamente indicative e generiche (riferibili a un legittimo stato pregresso e alle destinazioni d'uso previste e consentite dagli artt. 6.5, 63 e 64 delle Norme di Attuazione del P.U.C.) e verranno precisate, all'occorrenza, con maggior definizione negli eventuali, successivi sviluppi dell'iter edilizio, in particolare nel titolo abilitativo edilizio.

Potranno, pertanto, essere liberamente modificate, anche successivamente alla stipulazione della convenzione, nell'ambito delle destinazioni previste dal P.U.C., secondo le procedure di legge, senza che ciò costituisca e/o comporti modificazione al presente Piano.

Pur non essendo prevista, nel presente Piano, la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale, possono sussistere gli alloggi funzionali alla proprietà e alla custodia del lotto o di porzione di esso indicati nella Tavola 6 allegata.

Nel caso di ulteriori usi commerciali e/o direzionali (o ad essi assimilabili), che si rendesse opportuno introdurre successivamente alla presente pianificazione, per i quali le norme prevedono standard aggiuntivi in termini di spazi ad uso pubblico, si individueranno nuovi

appositi spazi, interni all'area pianificata, che verranno assoggettati a questa funzione, in aggiunta alla dotazione indicativamente commisurata, nel presente Piano, alle destinazioni d'uso ipotizzate, ove tale dotazione dovesse risultare insufficiente a soddisfare complessivamente le quantità minime dovute in base alla norma di P.U.C., senza che ciò costituisca e/o comporti modificazione del presente Piano Attuativo, ma ne rappresenti attuazione.

Parimenti, la superficie degli spazi ad uso pubblico potrà essere eventualmente ridotta, ove non più vincolata dalla quantità minima dovuta per le destinazioni d'uso degli edifici a cui afferiscono.

La superficie territoriale, come individuata graficamente nella Tavola 1, è data dalla porzione di zona omogenea G1\_1 assoggettata a pianificazione.

Nella determinazione della volumetria afferente alla superficie territoriale non si considerano, in prima istanza, le superfici attualmente ancora gravate da uso civico –pur in corso di sclassificazione, secondo le deliberazioni del Consiglio comunale–, la superficie del sedime della strada che figura unicamente nelle mappe catastali, segnatamente al confine dei Fogli di mappa 23 e 16, nel tratto in realtà non più esistente da tempo immemorabile che risulta inglobato nella proprietà privata sin dal momento dell'acquisizione dei lotti di terreno, adiacenti al tratto suddetto di strada, che vennero acquistati, dal privato dante causa all'attuale proprietario, direttamente dal Comune di Oristano e, infine, la superficie asservita alle costruzioni fuori lottizzazione di cui alle Concessioni edilizie n. 138/95 e n. 258/97.

Naturalmente, ove, nel corso dell'iter di approvazione del presente Piano o successivamente nel corso di efficacia della convenzione, dovessero definirsi –anche disgiuntamente– il formale accertamento dell'acquisizione del sedime del teorico tratto –in realtà solo catastalmente rilevabile– di strada suddetto e/o la sclassificazione o, comunque, la decadenza del vincolo di uso civico imposto dal decreto n. 250 in data 07 novembre 1939 del Commissario Regionale per gli Usi Civici di Cagliari, le superfici dei relativi terreni interessati dai predetti eventi giuridici entreranno a far parte automaticamente della superficie territoriale al fine del calcolo delle volumetrie ad essa afferenti, secondo le previsioni già contenute nel presente Piano, senza necessità di ulteriore variante del presente Piano.

Parimenti, l'esclusione dalla superficie territoriale, ai fini del calcolo della volumetria ad essa afferente, della superficie pertinenziale di costruzioni fuori lottizzazione troverà automaticamente recesso, senza necessità di ulteriore atto, qualora il volume delle predette costruzioni dovesse trovare completa legittimazione in rapporto ad altri lotti di terreno non compresi nella presente lottizzazione.

Si evidenzia che tutte le predette superfici escluse hanno già, sin d'ora, concorso a definire la superficie di cessione per standard (determinata dal P.U.C. nel 10% della superficie territoriale).

La superficie fondiaria del lotto è derivata dalla superficie territoriale al netto delle cessioni per standard S3 e S4 e delle superfici per parcheggio ad uso pubblico, delle superfici gravate da uso civico, della superficie della porzione di strada vicinale solo catastalmente

rilevabile, della superficie asservita alle costruzioni di cui alle Concessioni edilizie n. 138/95 e n. 258/97 e delle superfici pertinenti ai fabbricati esistenti nel lotto.

Ove, nel corso dell'iter di approvazione del presente Piano o anche successivamente al convenzionamento, dovessero definirsi –anche disgiuntamente– il formale accertamento dell'acquisizione da parte del lottizzante del sedime del teorico tratto –in realtà solo catastalmente rilevabile– di strada vicinale suddetta e/o la sclassificazione o, comunque, la decadenza del vincolo di uso civico, le superfici dei relativi terreni interessati dai predetti eventi giuridici entreranno a far parte automaticamente della superficie fondiaria ad ogni effetto.

Parimenti, qualora le predette costruzioni poste fuori lottizzazione di cui alle Concessioni edilizie n. 138/95 e n. 258/97 dovessero trovare completa legittimazione in rapporto ad altri lotti di terreno non compresi nella presente lottizzazione, la porzione di superficie attualmente loro asservita, che è stata detratta dalla superficie fondiaria verrà automaticamente reintegrata ad ogni effetto nella superficie fondiaria del lotto regolamentato dal presente Piano.

Per scelta progettuale non è previsto l'integrale e totale sfruttamento della capacità edificatoria della superficie fondiaria, in quanto si impone che le volumetrie di nuova realizzazione, ammissibili secondo il P.U.C., siano realizzate soltanto in ambiti definiti della superficie fondiaria, siano, cioè, concentrate in particolari ambiti definiti.

In ultima analisi, pertanto, la volumetria teoricamente disponibile, dovendo essere concentrata in limitati ambiti, verrà "tagliata" da altri indici di P.U.C. e la superficie fondiaria avrà, in definitiva, una densità edilizia inferiore rispetto a quella massima teoricamente applicabile. Ciò si traduce in un Indice di edificazione fondiaria reale inferiore all'Indice di edificabilità fondiaria medio, teorico, derivato dalle norme del P.U.C..

I nuovi volumi aggiuntivi all'edificato esistente dovranno realizzarsi esclusivamente negli Ambiti di insediamento previsti dal presente Piano definiti con specifici valori superficiali (Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4).

I calcoli urbanistici superficiali e volumetrici vengono effettuati in relazione all'unico lotto previsto dal presente Piano. Tuttavia vengono effettuate anche le verifiche di rispondenza alla normativa urbanistica di riferimento, relativamente a ciascuno stralcio.

È sempre consentito –in base ad apposito titolo abilitativo edilizio, se dovuto– l'uso di tutta la superficie fondiaria per finalità sportive, per il tempo libero, ricreative, educative, sanitarie, riabilitative, per eventi e attività culturali, per finalità espositive, di commercio e di stoccaggio a cielo aperto, per parcheggi privati e ad uso pubblico e, comunque, per servizi in genere, anche attraverso la creazione di superfici all'uopo attrezzate anche in termini permanenti e non precari, ma senza la creazione di nuova volumetria. In tal senso, a titolo esemplificativo e non esclusivo, è ammessa la realizzazione e l'impianto di superfici sportive di ogni genere e tipo, piscine, vasche, fontane, tribune, palchi, ponteggi, tralicci, trabattelli, tendoni, ombrelloni, giochi anche acquatici, giostre, strutture e impianti per l'intrattenimento, la rieducazione motoria, mostre, esposizioni, stoccaggi, ecc..

È altresì ammessa la realizzazione nella detta superficie fondiaria la realizzazione di strutture precarie, ancorchè costituenti volume, quali esemplificativamente e non esclusivamente chioschi, gazebo, tende, tensostrutture, bungalows, edifici mobili,

roulottes, strutture pressostatiche, il tutto con caratteristica di precarietà, per usi compatibili con le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.C..

Quanto sopra consentito per l'uso della superficie fondiaria è ammesso anche nell'area gravata da uso civico, per quanto non contrastante con la normativa sovraordinata ed assentito ai sensi di ogni altra norma sovraordinata applicabile.

Sono definiti gli Ambiti di edificazione (Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4) nei quali devono essere esclusivamente insediate le nuove volumetrie nel rispetto degli altri indici applicabili (altezza massima, distanza del fabbricato dai confini laterali, distanza del fabbricato dal confine con la viabilità pubblica e con le pareti di edifici antistanti, se non in aderenza a edifici esistenti).

Nella Tavole 2 e 4 sono riportati, anche graficamente, l'Ambito 1, l'Ambito 2, l'Ambito 3, l'Ambito 4, di definita entità superficaria e cioè, rispettivamente, di 2.100,00 mq, 3.000,00 mq, 1.600,00 mq, 1.000,00 mq.

L'accesso al lotto avverrà da più lati, dalla viabilità e spazi pubblici al contorno.

#### Modifiche, trasformazioni e ampliamenti dei fabbricati

Nello stralcio funzionale esecutivo convenzionato o nel lotto derivato dall'unione di più stralci convenzionati è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti, senza l'obbligo di modifica del presente Piano Attuativo, purchè vengano rispettate le norme e i parametri urbanistici-edilizi definiti dal presente Piano.

In particolare, –oltre, ovviamente, alla nuova edificazione dei nuovi volumi previsti dal presente Piano– potranno sempre essere eseguiti –sulla scorta del titolo abilitativo edilizio rilasciato nei modi e nei termini in cui è previsto dalla vigente normativa in materia– gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.

Altresì è possibile la nuova edificazione in trasformazione e/o in ampliamento di fabbricato (in aderenza e/o in sopraelevazione di fabbricato esistente o di sua parte) –sulla scorta del titolo abilitativo edilizio, se e come previsto dalla vigente normativa– purchè vengano rispettati le norme, i tipi edilizi e gl'indici definiti dal P.U.C. e dal presente Piano.

In questo senso l'esistente edificato potrà liberamente essere trasformato e/o ampliato, sia nella superficie coperta che nel volume, purchè la superficie coperta che si costituisce in aumento non superi complessivamente il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento sia contenuto complessivamente entro il 5% del volume attualmente esistente.

I suddetti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova edificazione in trasformazione e/o in ampliamento di fabbricato potranno essere eseguiti senza alcuna limitazione riguardante la variazione di sagoma e dei prospetti, il mutamento di destinazione d'uso, la variazione anche in aumento del numero di unità immobiliari, purchè non in contrasto con le norme e gl'indici del presente Piano, del P.U.C. o di altra normativa sovraordinata applicabile.

I suddetti interventi saranno dimensionati e definiti in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio e non costituiscono e/o comportano modifica del presente Piano, ma attuazione di questo.

Ai fini dell'interpretazione autentica della normativa, si evidenzia che trova applicazione, col presente Piano nella presente fattispecie, la norma di cui all'art. 19, 3° comma, lettera c) del vigente Piano Paesaggistico Regionale.

#### Opere di urbanizzazione

L'area viene sottoposta a previsione di pianificazione attuativa con la realizzazione di un unico lotto per la cui realizzazione è data facoltà di procedere anche attraverso diversi stralci funzionali esecutivi distinti, convenzionabili separatamente e realizzabili indipendentemente l'uno dall'altro, ma solo secondo una sequenza predeterminata, in quanto alcuni stralci si appoggiano a opere di infrastrutturazione e a sottoservizi interni al lotto che si impongono precedentemente realizzati.

In tal senso la sequenza di realizzazione degli stralci dovrà essere necessariamente "Verde", "Blu", "Arancione" e "Magenta".

Comunque, due o più stralci, immediatamente consecutivi nella suddetta sequenza, possono essere contemporaneamente convenzionati e realizzati.

Gli stralci "Verde" e "Blu", essendo in uso da lungo tempo, in considerazione dell'uso urbano di gran parte del comparto antecedente alle leggi urbanistiche, sono già completamente dotati di opere infrastrutturali interne.

Sono infatti esistenti la rete viaria interna, la rete di distribuzione idrico-potabile anche con allaccio all'acquedotto pubblico, la rete fognaria, gli impianti elettrici e di illuminazione che sono serviti dalla rete elettrica pubblica già esistente da lungo tempo a bordo lotto, gli impianti telefonici e di trasmissione di dati serviti dalla rete telefonica e telematica già esistente da lungo tempo.

La stessa viabilità pubblica al contorno è pienamente definita e funzionante.

Tuttavia, i suddetti impianti e reti degli stralci "Verde" e "Blu" vengono, nel corso del presente intervento, riprogettati e/o verificati in funzione dell'espansione dell'uso pianificato a tutto il lotto.

I successivi stralci andranno ad integrarsi completamente con quanto in precedenza realizzato e verranno dotati delle opere infrastrutturali interne perfettamente compatibili.

Tuttavia, per le particolari caratteristiche e funzionalità delle reti idriche, fognarie e stradali interne al lotto, gli stralci denominati "Arancione" e "Magenta" potranno essere completamente funzionanti solo conseguentemente al funzionamento degli stralci "Verde" e "Blu", in quanto le suddette reti rappresentano un'estensione delle relative parti di reti infrastrutturali di questi stralci.

A sua volta, la realizzazione dello stralcio "Arancione" dovrà necessariamente precedere temporalmente lo stralcio "Magenta".

La viabilità interna a lotto è esclusivamente privata, ma può essere asservita, anche parzialmente, all'uso pubblico in relazione ed al servizio degli spazi per parcheggio definiti e/o definibili a tale uso pubblico.

La descrizione e la rappresentazione della viabilità (di cui, in particolare, alla Tavola 3, e conseguentemente, alle altre), in questa sede di pianificazione urbanistica, sono da intendersi come schematiche, indicative e genericamente volte a descrivere gli obiettivi ed i livelli di funzionalità prefigurati dal Piano.

Relativamente alla viabilità, potranno, quindi, essere diversi nel dettaglio esecutivo e costruttivo e, comunque, sempre modificabili, lo stato, le caratteristiche costruttive, le dimensioni, i materiali, il tracciato, senza che ciò costituisca modificazione del presente Piano, pur dovendo essere mantenuto almeno non inferiore il livello di funzionalità esistente e/o previsto.

Anche le indicazioni delle caratteristiche tecniche, costruttive e dimensionali degli impianti e delle reti tecniche sono schematiche ed indicative degli obiettivi e dei livelli di funzionalità prefigurati dal Piano. Ovviamente potranno anch'esse, nel dettaglio costruttivo e dimensionale, essere diverse e sono, comunque, sempre modificabili, ma nel rispetto delle previsioni, dovute nella presente sede di pianificazione urbanistica, al fine di determinare i livelli minimi del servizio.

Per quanto attiene alle parti delle suddette opere infrastrutturali esterne al lotto, esse vengono già sin d'ora integralmente previste e dimensionate anche in relazione alle altre pianificazioni attuative che completino il comparto di zona G1\_1 e ad insediamenti esistenti non serviti.

Pertanto gli oneri e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al lotto che sono in grado di soddisfarne le esigenze, potranno essere ripartiti proporzionalmente all'utilità con altri interventi di pianificazione attuativa, con altri edifici esistenti non serviti o di eventuale edificazione diretta insediata nel comparto.

#### Effettiva pianificazione: indici, dati, parametri e calcoli urbanistici

Lotto unico.

Indice di edificabilità territoriale massimo:  $I_{et} = 4 \text{ mc/mq}$

Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale

Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria

Superficie territoriale:  $S_t = 149.041,00 \text{ mq}$

Cessione minima per standard:  $C_{ms} = S_t \times 0,10 = 149.041,00 \times 0,10 = 14.904,10 \text{ mq}$

Cessione effettiva per standard:  $C_s = 14.905,00 \text{ mq}$

Aree gravate da uso civico:  $S_{uc} = 9.303,00 \text{ mq}$

Superficie catastale della strada vicinale:  $S_{sv} = 577 + 611 = 1188,00 \text{ mq}$

Superficie asservita ad edifici fuori lottizzazione:  $S_a = V_{fl} / I_{et} = 5.942,87 / 4,00 = 1.485,72 \text{ mq}$

Aree per parcheggio ad uso pubblico:  $S_{up} = 9.962,00 \text{ mq}$

Superficie territoriale libera da vincoli:  $S_{tc} = S_t - S_a - S_{uc} - S_{sv} = 137.064,28 \text{ mq}$

Superficie fondiaria:  $S_f = S_{tc} - C_s - S_{up} = 112.197,28 \text{ mq}$

Superficie massima copribile:  $S_{mc} = S_f \times 0,60 = 67.318,37 \text{ mq}$

Superficie coperta edificato esistente:  $S_{ev} = 22.688,88 \text{ mq}$

Superficie coperta disponibile:  $S_{cd} = S_{mc} - S_{ev} = 44.629,49 \text{ mq}$

Superficie coperta prevista:  $S_{amb} + S_{ampl} = 7.700 + S_{ev} \times 0,02 = 8.153,78 \text{ mq} < S_{cd} = 44.629,49 \text{ mq}$

Volume edificabile:  $V_e = S_{tc} \times I_{et} = 548.257,12 \text{ mc}$

Indice di edificabilità fondiaria medio:  $I_{efm} = V_e / S_f = 4,88 \text{ mc/mq}$

Volume edificato esistente:  $V_{ev} = 115.331,94 \text{ mc}$

Volume disponibile =  $V_d = V_e - V_{ev} = 432.925,18$  mc

Volumetria massima di nuova edificazione:  $V_{enmax} = 7.700 \times 20 + V_{ev} \times 0,05 = 159.766,60$  mc <  $V_d = 432.925,18$  mc

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:

I volumi di nuova edificazione ( $V_{enmax}$ ) dovranno realizzarsi esclusivamente negli Ambiti di insediamento previsti dal presente Piano definiti con specifici valori superficiali (Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3, Ambito 4) e in ampliamento massimo del 5% dell'edificato esistente.

Superficie massima degli ambiti di insediamento delle nuove volumetrie (Ambito 1+ Ambito 2 + Ambito 3 + Ambito 4):  $S_{amb} = S_{a1} + S_{a2} + S_{a3} + S_{a4} = 2100 + 3000 + 1600 + 1000 = 7.700,00$  mq.

È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento ( $S_{ampl}$ ) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo ( $V_{enmax}$ ) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente ( $V_{ev}$ ).

Indici, dati, parametri e verifica dei calcoli urbanistici relativi allo stralcio verde

Indice di edificabilità territoriale massimo:  $I_{et} = 4$  mc/mq

Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale

Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria

Superficie territoriale:  $S_t = 44.096,00$  mq

Cessione minima per standard:  $C_{ms} = S_t \times 0,10 = 44.096,00 \times 0,10 = 4.409,60$  mq

Cessione effettiva per standard:  $C_s = 4.410,00$  mq

Aree gravate da uso civico:  $S_{uc} = 9.303,00$  mq

Superficie catastale della strada vicinale:  $S_{sv} = 1188,00$  mq

Superficie asservita ad edifici fuori lottizzazione:  $S_a = V_{fl} / I_{et} = 5.942,87 / 4,00 = 1.485,72$  mq

Aree per parcheggio ad uso pubblico:  $S_{up} = 1.649,00$  mq

Superficie territoriale libera da vincoli:  $S_{tc} = S_t - S_a - S_{uc} - S_{sv} = 32.119,28$  mq

Superficie fondiaria:  $S_f = S_{tc} - C_s - S_{up} = 26.060,28$  mq

Superficie massima copribile:  $S_{mc} = S_f \times 0,60 = 15.636,17$  mq

Superficie coperta edificato esistente:  $S_{ev} = 6.464,64$  mq

Superficie coperta disponibile:  $S_{cd} = S_{mc} - S_{ev} = 9.171,53$  mq

Volume edificabile:  $V_e = S_{tc} \times I_{et} = 128.477,12$  mc

Indice di edificabilità fondiaria medio:  $I_{efm} = V_e / S_f = 4,93$  mc/mq

Volume edificato esistente:  $V_{ev} = 30.499,23$  mc

Volume disponibile =  $V_d = V_e - V_{ev} = 97.977,89$  mc

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:

I volumi di nuova edificazione ( $V_{enmax}$ ) dovranno realizzarsi esclusivamente negli Ambiti di insediamento previsti dal presente Piano definiti con specifici valori superficiali (Ambito 1, Ambito 2) e in ampliamento massimo del 5% dell'edificato esistente.

Superficie massima degli ambiti di insediamento delle nuove volumetrie dello stralcio verde (Ambito 1+ Ambito 2):  $S_{amb} = S_{a1} + S_{a2} = 2100 + 3000 = 5.100,00$  mq.

È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento ( $S_{ampl}$ ) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo ( $V_{enmax}$ ) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente ( $V_{ev}$ ).

Indici, dati, parametri e verifica dei calcoli urbanistici relativi allo stralcio blu

Indice di edificabilità territoriale massimo:  $I_{et} = 4 \text{ mc/mq}$

Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale

Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria

Superficie territoriale:  $S_t = 72.418,00 \text{ mq}$

Cessione minima per standard:  $C_{ms} = S_t \times 0,10 = 72.418,00 \times 0,10 = 7.241,80 \text{ mq}$

Cessione effettiva per standard:  $C_s = 7.242,00 \text{ mq}$

Aree per parcheggio ad uso pubblico:  $S_{up} = 7.404,00 \text{ mq}$

Superficie territoriale libera da vincoli:  $S_{tc} = S_t - S_a - S_{uc} - S_{sv} = 72.418,00 \text{ mq}$

Superficie fondiaria:  $S_f = S_{tc} - C_s - S_{up} = 57.772,00 \text{ mq}$

Superficie massima copribile:  $S_{mc} = S_f \times 0,60 = 34.663,20 \text{ mq}$

Superficie coperta edificato esistente:  $S_{ev} = 16.213,42 \text{ mq}$

Superficie coperta disponibile:  $S_{cd} = S_{mc} - S_{ev} = 18.449,78 \text{ mq}$

Volume edificabile:  $V_e = S_{tc} \times I_{et} = 289.672,00 \text{ mc}$

Indice di edificabilità fondiaria medio:  $I_{efm} = V_e / S_f = 5,01 \text{ mc/mq}$

Volume edificato esistente:  $V_{ev} = 84.802,41 \text{ mc}$

Volume disponibile =  $V_d = V_e - V_{ev} = 204.869,59 \text{ mc}$

Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:

I volumi di nuova edificazione ( $V_{enmax}$ ) dovranno realizzarsi esclusivamente in ampliamento dell'edificato esistente.

È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento ( $S_{ampl}$ ) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo ( $V_{enmax}$ ) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente ( $V_{ev}$ ).

Indici, dati, parametri e verifica dei calcoli urbanistici relativi allo stralcio arancione

Indice di edificabilità territoriale massimo:  $I_{et} = 4 \text{ mc/mq}$

Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale

Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria

Superficie territoriale:  $S_t = 21.137,00 \text{ mq}$

Cessione minima per standard:  $C_{ms} = S_t \times 0,10 = 21.137,00 = 2.113,70 \text{ mq}$

Cessione effettiva per standard:  $C_s = 2.114,00 \text{ mq}$

Aree per parcheggio ad uso pubblico:  $S_{up} = 909,00 \text{ mq}$

Superficie territoriale libera da vincoli:  $S_{tc} = S_t - S_a - S_{uc} - S_{sv} = 21.137,00 \text{ mq}$

Superficie fondiaria:  $S_f = S_{tc} - C_s - S_{up} = 18.114,00 \text{ mq}$

Superficie massima copribile:  $S_{mc} = S_f \times 0,60 = 10.868,40 \text{ mq}$

Superficie coperta edificato esistente:  $S_{ev} = 10,82$  mq  
Superficie coperta disponibile:  $S_{cd} = S_{mc} - S_{ev} = 10.857,58$  mq  
Volume edificabile:  $V_e = S_{tc} \times I_{et} = 84.548,00$  mc  
Indice di edificabilità fondiaria medio:  $I_{efm} = V_e / S_f = 4,66$  mc/mq  
Volume edificato esistente:  $V_{ev} = 30,30$  mc  
Volume disponibile =  $V_d = V_e - V_{ev} = 84.517,70$  mc  
Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:

I volumi di nuova edificazione ( $V_{enmax}$ ) dovranno realizzarsi esclusivamente nell'Ambito di insediamento previsto dal presente Piano definito con specifico valore superficario (Ambito 3) e in ampliamento massimo del 5% dell'edificato esistente.

Superficie massima dell'ambito di insediamento delle nuove volumetrie, Ambito 3, di superficie  $S_{a3} = 1600,00$  mq.

È consentito l'ampliamento in aderenza e la sopraelevazione dell'attuale edificato purchè la superficie coperta che complessivamente si realizza in aumento ( $S_{ampl}$ ) non superi il 2% dell'attuale superficie coperta e il volume in incremento complessivo ( $V_{enmax}$ ) sia contenuto entro il 5% del volume attualmente esistente ( $V_{ev}$ ).

Indici, dati, parametri e verifica dei calcoli urbanistici relativi allo stralcio magenta

Indice di edificabilità territoriale massimo:  $I_{et} = 4$  mc/mq  
Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale  
Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria  
Superficie territoriale:  $S_t = 11.390,00$  mq  
Cessione minima per standard:  $C_{ms} = S_t \times 0,10 = 11.390,00 = 1.139,00$  mq  
Cessione effettiva per standard:  $C_s = 1.139,00$  mq  
Superficie territoriale libera da vincoli:  $S_{tc} = S_t - S_a - S_{uc} - S_{sv} = 11.390,00$  mq  
Superficie fondiaria:  $S_f = S_{tc} - C_s - S_{up} = 10.251,00$  mq  
Superficie massima copribile:  $S_{mc} = S_f \times 0,60 = 6.150,60$  mq  
Superficie coperta edificato esistente:  $S_{ev} = 0,00$  mq  
Superficie coperta disponibile:  $S_{cd} = S_{mc} - S_{ev} = 6.150,60$  mq  
Volume edificabile:  $V_e = S_{tc} \times I_{et} = 45.560,00$  mc  
Indice di edificabilità fondiaria medio:  $I_{efm} = V_e / S_f = 4,44$  mc/mq  
Volume edificato esistente:  $V_{ev} = 0,00$  mc  
Volume disponibile =  $V_d = V_e - V_{ev} = 45.560,00$  mc  
Norme urbanistiche imposte alla lottizzazione:

I volumi di nuova edificazione ( $V_{enmax}$ ) dovranno realizzarsi esclusivamente nell'Ambito di insediamento previsto dal presente Piano definito con specifico valore superficario (Ambito 4).

Superficie massima dell'ambito di insediamento delle nuove volumetrie, Ambito 4, di superficie  $S_{a4} = 1000,00$  mq.

## Allegati

Il presente Piano Attuativo si compone, oltre che della presente Relazione tecnica, delle Norme Tecniche d'Attuazione, di n. 15 tavole grafiche numerate da 1 a 15, della Relazione geologica e geotecnica, del Piano di compatibilità idraulica redatto ai sensi del P.A.I., della Relazione paesaggistica, del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e dello schema di convenzione. Sono allegati altresì un recente estratto di mappa catastale e il titolo di proprietà

Oristano, 19 Marzo 2015

Il Progettista  
Dott. Arch. Mario Meli

