



COMUNE DI ORISTANO  
**Provincia di Oristano**

Progetto

**Piano di lottizzazione Convenzionata  
"Su Pitrasciu" in località Sa Rodia - zona C3**

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

Elaborato

**Allegato B Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**

Data

Luglio 2015

Committenti

Sig. Carlo Cerrone

Sig. Giuseppe Piras

Eredi Giovanni Deidda

Sig. Mario Sanna

Impresa di Costruzioni Batteta

Sig. Lucio Paolo Secci

Sig. Battista Lilliu

Sig. Francesco Mancino

Eredi Raimondo Loi

Eredi Nicolino Ognò

Sig. Giuseppe Lugas

Sig.ra Agnese Pippia

Progettisti

Dott. Ing. Giampiero P. Vargiu

Dott. Ing. Gianluca Lilliu

## **Art. 1 OGGETTO**

Piano di Lottizzazione Convenzionata “*Su Pitrasciu*” in Località Sa Rodia in zona URBANISTICA C – SOTTOZONA C3 (di seguito denominato PL).

## **Art. 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area di intervento della lottizzazione, inquadrata nel PUC vigente del Comune di Oristano in zona “C3 – Nuova Espansione”, [“aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B”] è sita in Zona Sa Rodia località Su Pitrasciu ed è distinta in catasto del Comune di Oristano nel seguente modo:

- Foglio 6 – Mappale 754 – Superficie Ha 1.13.80 R.D. € 47,02 R.A. € 26,45;
- Foglio 6 – Mappale 1561 – Superficie Ha 00.00.95 R.D. € 0,39 R.A. € 0,22;

## **Art. 3 ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano di Lottizzazione i seguenti elaborati:

Elaborati relazionali

- Allegato A Relazione Illustrativa e Tecnica;
- Allegato B Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- Allegato C Studio Geologico - Geotecnico;
- Allegato D Verifica di Compatibilità Geologica del Piano;
- Allegato E Verifica di Compatibilità Idraulica del Piano;
- Allegato F Relazione Paesaggistica;
- Allegato G.1 Computo Metrico Estimativo Preliminare OO.UU.PP.
- Allegato H Schema di Convenzione.

Tavole

- Tavola 1 Inquadramento territoriale;
- Tavola 2 Planimetria dello stato di fatto con corredo fotografico;
- Tavola 3 Sovrapposizione catastale - rilievo stato dei luoghi;
- Tavola 4 Planimetria della Zonizzazione;
- Tavola 5 Planivolumetrico;
- Tavola 6 Planimetria quotate dei lotti;
- Tavola 7a Tipologie edilizie lotti n. 1, n. 2 e lotti n. 29, n. 30;
- Tavola 7b Tipologie edilizie lotti n. 3, n. 4 e lotti n. 27, n. 28;
- Tavola 7c Tipologie edilizie lotti n. 5, n. 6 e lotti n. 25, n. 26;
- Tavola 7d Tipologie edilizie lotti da n. 7 a n. 10 e lotti da n. 21 a n. 24;
- Tavola 7e Tipologie edilizie lotti da n. 11 a n. 20;
- Tavola 8 Planimetria di progetto;
- Tavola 9 Planimetria viabilità e parcheggi;
- Tavola 10 Planimetria rete acque nere;

- Tavola 11 Planimetria rete acque bianche;
- Tavola 12 Planimetria rete idrica;
- Tavola 13 Planimetria impianto di illuminazione;
- Tavola 14 Planimetria rete di alimentazione elettrica;
- Tavola 15 Planimetria rete di telecomunicazioni;
- Tavola 16 Planimetria lato canale;
- Tavola 17 Sistemazione area verde alto canale;
- Tavola 18 Planimetria massimi ingombri.

#### **Art. 4 CAMPO DI VALIDITA'**

Le presenti Norme di Attuazione (NTA) disciplinano la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del Piano di Lottizzazione (PL) .

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti NTA, si applicheranno le norme generali contenute nelle Norme tecniche di attuazione del *Piano Urbanistico Comunale*.

#### **Art. 5 PRESCRIZIONI GENERALI**

La realizzazione delle opere previste nel PL dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato nel quadro plani-volumetrico, secondo quanto meglio specificato nelle presenti NTA.

#### **Art. 6 ELEMENTI INVARIABILI DI PROGETTO**

Sono da intendere come vincolanti, scelte di fondo e quindi non modificabili nel PL:

- l'assetto stradale generale di viabilità e di sosta;
- le aree destinate a servizi (S1, S2, S3 e S4);
- il volume edificabile "residenziale" assegnato a ciascun lotto, fatta salva la diversa distribuzione della volumetria per lotti aderenti facenti capo allo stesso proprietario;
- il rispetto delle distanze di distacco dai confini (5,00 m, salva la possibilità di costruire sul confine), distacco dalle strade (5,00 m), l'altezza massima dei fabbricati (7,00 m) e la distanza fra pareti finestrate (10,00 m), rapporto di copertura massimo (50 %);
- i massimi ingombri previsti nella Tavola 18 allegata al Piano di Lottizzazione, che tiene anche conto del reperimento degli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali realmente fruibili
- le pareti perimetrali dei fabbricati lungo il confine del lotto devono essere ciascuna all'interno del proprio lotto. Le pareti dei fabbricati di confine dovranno essere separate anche da elementi verticali di materiale isolante, sia dal punto di vista termico che acustico, nel rispetto delle leggi e norme sull'efficienza energetica e sull'impatto acustico. Non è consentito realizzare il muro dei fabbricati nella mezzeria di confine.

#### **Art. 7 VARIABILI DI PROGETTO**

Sono da intendere come indicativi e non vincolanti, sempre nel rispetto del quadro

planivolumetrico e delle leggi applicabili di riferimento:

- gli schemi dei tracciati delle infrastrutture tecnologiche (che potranno essere oggetto di perfezionamento nell'ambito della progettazione esecutiva);
- le tipologie edilizie specifiche allegate per ciascun lotto al PL. Per le superfici dei lotti e le tipologie edilizie si rimanda alla Tavola n. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e.

Le tipologie edilizie sono puramente indicative della capacità edificatoria dei lotti e non sono da interpretare come tipi edilizi vincolanti per gli stessi. Resta fermo il rispetto dei parametri e degli indici di progetto relativi ai lotti;

- il numero di unità "abitative" ricavabili nei singoli lotti;
- le superfici dei singoli lotti, relativamente a possibili verifiche per rispetto di allineamenti in fase di tracciamento o per differenze riscontrate tra la realtà e le carte. 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. Sono, altresì, possibili variazioni delle superfici dei singoli lotti aderenti facenti capo allo stesso proprietario.

#### **Art. 8 PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà essere superiore a 1 mc/mq.

La volumetria dovrà essere così ripartita:

- 70% per residenze;
- 10% per servizi pubblici;
- 20% per servizi connessi con la residenza. La distribuzione della volumetria residenziale è stata fatta inglobando anche quella relativa ai servizi strettamente connessi con la residenza

L'edificazione è subordinata all'approvazione del PL, che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

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

- indice di fabbricabilità fondiario come da Tabella 2;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;
- rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

#### **Art. 9 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO di LOTTIZZAZIONE (PL)**

Di seguito, nelle Tabelle 1 e 2 sono evidenziati i parametri del PL.

**Tabella 1. DATI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

<b>St</b> - Superficie territoriale	11.475,00	mq
<b>It</b> - Indice di edificabilità territoriale	1,00	mc/mq
<b>Vmax</b> -Volume edificabile massimo	11.475,00	mc
<b>Vs</b> - Volume per servizi pubblici - 10%	1.147,50	mc
<b>Vr</b> - Volume per le residenze - 70%	8.032,50	mc
<b>Vscr</b> - Volume per servizi connessi con la residenza - 20%	2.295,00	mc
<b>Dt</b> - Densità territoriale	150,00	mc/ab
<b>N.ab</b> - Numero di abitanti insediabili	77	ab

**CALCOLO SUPERFICI MINIME IN CESSIONE PER STANDARD URBANISTICI**

**(S1 - S2 - S3 - S4)**

<b>Sst</b> - Superficie minima per cessione Standard urbanistici - 18 mq/ab	<b>1386,00</b>	<b>mq</b>
di cui:		
- <b>S1</b> - Istruzione - 4,5 mq/ab	346,5	mq
- <b>S2</b> - Attrezzature interesse comune - 2,0 mq/ab	154,00	mq
- <b>S3</b> - Verde pubblico attrezzato - 9,0 mq/ab	693,00	mq
- <b>S4</b> - Parcheggi pubblici - 2,5 mq/ab	192,5	mq

**CALCOLO SUPERFICI IN CESSIONE DI PROGETTO**

**(S1 - S2 - S3 - S4)**

<b>Sp</b> - Superficie in cessione sulla parte a punta del comparto	<b>539,66</b>	<b>mq</b>
di cui:		
- <b>S1</b> - Istruzione	346,50	mq
- <b>S2</b> - Attrezzature interesse comune	154,00	mq
- <b>S3p</b> - Verde pubblico attrezzato - quota parte sulla punta	39,16	mq
<b>S4</b> - Superficie per parcheggi pubblici	196,92	mq
<b>Sc</b> - Superficie in cessione sulla parte lato del canale	<b>653,91</b>	<b>mq</b>

di cui:	
- <b>S3c</b> - Verde pubblico attrezzato - quota parte lato canale	653,91 mq
<b>S3 totale = S3p + S3c</b>	<b>693,07</b> mq

<b>Scs totale = Sp + Sc + S4</b>	<b>1390,49</b> mq	>	<b>1386,00</b> mq
----------------------------------	-------------------	---	-------------------

**ALTRE SUPERFICI IN CESSIONE DI PROGETTO**

<b>Ss</b> - Superficie in cessione per il riallineamento strade esistenti	<b>314,85</b> mq
---	------------------

**SUPERFICIE FONDIARIA**

<b>Sf = St - Scs - Ss</b>	<b>9769,66</b> mq
---------------------------	-------------------

La volumetria massima realizzabile è di 11.475,00.

La volumetria massima prevista in progetto è quella di Tabella 2.

<b>Tabella 2. AREA OMOGENEA "C3" - NUOVA ESPANSIONE</b>	
<b>PARAMETRI URBANISTICI GENERALI DI PROGETTO</b>	
Superficie territoriale del comparto	11.475,00 mq
Superficie fondiaria	9.769,66 mq
Indice fondiario massimo	3,00 mc/mq
Indice fondiario medio	1,07 mc/mq
Volume edificabile per le residenziale e per servizi strettamente connesse con le residenze	10.327,50 mc
Rapporto di copertura massimo	0,50

**Art. 10 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Il PL 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.

## **Art. 11 LOTTI CONFINANTI IN ADERENZA RECIPROCA**

Nei lotti, appartenenti agli stessi intestati, con edificazione in aderenza reciproca gli interventi edilizi potranno essere realizzati anche con diversi *permessi di costruire*, ma, in tal caso, si dovrà presentare uno studio di insieme che interessi l'intero blocco, in modo che edifici contigui abbiano un unico linguaggio architettonico. L'eventuale realizzazione di parti di fabbricato, staccate dal confine previsto in aderenza, dovrà rispettare il distacco minimo di m 5,00 dallo stesso, risultare privo di aperture fronteggianti e avere una profondità non superiore a m 5,00, salvo il caso in cui anche l'edificio adiacente non si distacchi di ulteriori m 5,00. Non sarà inteso come "distacco dal confine" la realizzazione di riseghe in arretramento dal filo facciata (inferiori a m 5,00) purché coperte (es. bussole di ingresso coperte o verande coperte).

## **Art. 12 TIPOLOGIE EDILIZIE**

Per ogni lotto, nel PL, sono rappresentate varie tipologie edilizie. Dette tipologie debbono intendersi non vincolanti per la redazione dei singoli progetti esecutivi, 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*" indicati in precedenza e i dati urbanistici riportati nelle Tabelle 1 e 2. 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.

## **Art. 13 DESTINAZIONE D'USO**

Per ogni singolo lotto è indicato nel PL la destinazione d'uso dei volumi edificabili, senza distinzione fra i *volumi residenziali* e i *volumi per servizi strettamente connessi con la residenza* (negozi, studi professionali, bar, laboratori per attività artigianali non moleste e simili).

Il Planivolumetrico, di cui alla Tavola 5, non fa distinzione tra volumi residenziali e quota volumetrica dei servizi connessi alla residenza e tale distinzione potrà, eventualmente, trovare concretizzazione in sede di presentazione dei progetti edilizi.

## **Art. 14 SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta indicata nelle planimetrie delle tipologie edilizie di esempio allegate (Tavole 7a, 7b, 7c, 7d e 7e) deve intendersi puramente indicativa.

## **Art. 15 STRUTTURE ACCESSORIE**

Nei singoli lotti è ammessa la realizzazione nella parte retrostante agli stessi (lato opposto a fronte strada o sui confini di proprietà laterali) di coperture ad aria passante. Tali coperture, da realizzare in aderenza sul confine, dovranno avere profondità massima di m 2,50, una superficie coperta massima di mq. 20,00 e altezza massima interna netta non superiore a metri 2,50; in ogni caso le coperture dovranno essere contenute in altezza, entro il profilo della muratura di confine.

## **Art. 16 DISTANZE DAI CONFINI**

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 e dai confini laterali di metri 5,00. Potranno essere realizzate costruzioni in aderenza.

## **Art. 17 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. Nei tipi edilizi realizzati in aderenza è vietata la realizzazione di coperture a falde inclinate con linea di compluvio sul confine comune. In tutti i tipi edilizi, laddove 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.

## **Art. 18 – AREE DI PERTINENZA - RECINZIONI**

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali dovranno risultare sistemate a verde o pavimentate. Le recinzioni lungo i fronti stradali saranno del tipo a "giorno", con muretto fuori terra di altezza massima non superiore a m. 1,10 e finito in modo decoroso; la parte sovrastante (ringhiera metallica, lignea o altro materiale ad aria passante) potrà avere altezza massima di m 1,20.

## **Art. 19 – MATERIALI E GRADO DI FINITURA**

Gli edifici da realizzare nei singoli lotti potranno avere finiture a scelta del progettista, purché risultino finite con decoro.

## **Art. 20 - NORME DI EDILIZIA SOSTENIBILE "SU PITRASCIU 2.0"**

La Lottizzazione ha come punto di riferimento le seguenti leggi, norme e strumenti di pianificazione energetico - ambientali:

- **D. Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005** " Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante: "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- **D Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006** " Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia. (GU n. 26 del 122007 Suppl. Ordinario n.26);
- **D. P. R. n. 59 del 2 aprile del 2009** "Regolamento di attuazione dell'[articolo 4, comma 1, lettere a\) e b\), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia (G.U. n. 132 del 10 giugno 2009)";
- **D. M. (Ministero dello Sviluppo Economico) del 26.06.2009** "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (G.U. n. 158 del 10 luglio 2009)";

- **D. Lgs. n. 28 del 03.03.2011** "attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE";
- **D. Lgs. n. 102 del 4 luglio 2014** (G. U. n. 165 del 18 luglio 2014) di "attuazione della direttiva 2012/27/CE sull'efficienza energetica";
- **Norme UNI TS 11300 parti 1, 2, 3 e 4;**
- **PAES** (Piano dell'Energia Sostenibile) del Comune di Oristano;
- **Linee Guida Edilizia Sostenibile** del PUC del Comune di Oristano.

In particolare le presenti Norme di Attuazione recepiscono:

- ❖ quanto previsto dall'errata corrige delle Linee Guida di Edilizia Sostenibile del PUC di Oristano che, al punto c) recita " chi propone strumenti attuativi con un maggiore ricorso all'approvvigionamento energetico dal solare rispetto ai minimi imposti dalla legislazione vigente, avrà un incentivo volumetrico del 15% e una diminuzione degli oneri di urbanizzazione del 15% (un minimo di 2 kWp di fotovoltaico e 80% di acqua calda sanitaria ottenuta da solare termico), non cumulabile con le premialità di cui alla voce a);
- ❖ quanto previsto all'art. 12 "Misure di semplificazione", comma 1 del D. Lgs. n. 28 del 03.03.2011, che recita " i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'Allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali e fatte salve le aree individuate come Zona A dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.