

COMUNE DI ORISTANO

PROGETTO

REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO C2ru
INDIVIDUATO IN LOCALITA' BAU CANNAS DEL COMUNE DI ORISTANO

Documentazione tecnica.
- Norme tecniche di attuazione.

Allegato 01
Tavola 03

Committente

Amministratore unico
Ing. Stefano Volpe

Progettista

Ing. Stefano Volpe

Data

OGGETTO Realizzazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato C 2ru
individuato in Località Bau Cannas del Comune di Oristano

COMMITTENTE Creas S.r.l., via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano (OR).

PROGETTISTA e D.L. Ing. Stefano Volpe, via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano (OR).

ART. 1. GENERALITÀ SULLE DESTINAZIONI DI ZONA

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee in relazione alle rispettive vocazioni.

Le relative Norme di Attuazione sono riportate negli articoli seguenti, con riferimento al "**Piano di Lottizzazione individuato in Località Bau Cannas - Ditta Lottizzante Creas S.r.l.**". Il comparto è ubicato nel quadrante nord-ovest dell'abitato di Oristano nell'area prospiciente il centro produttivo, direzionale ed artigianale denominato "Cualbu".

Ai sensi del Piano Urbanistico del Comune di Oristano il comparto in oggetto è individuato all'interno della **zona C2ru: aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di Piani di Riqualificazione Urbanistica di iniziativa privata per essere regolamentati e inglobati nel tessuto urbano, secondo le Linee Guida di intervento che saranno approvate dal Consiglio Comunale.**

Nella fattispecie, trattandosi di piano attuativo ad iniziativa privata, è prevista una superficie minima di intervento pari a un ettaro nella quale si applicano gli indici e le cessioni riportati nella sottostante tabella:

- Zona C2ru, sottozona C2ru, Aree di Riqualificazione Urbana Edificato Diffuso*l.t.* 0,50;
- Rapporto di copertura*R_c* 1/3;
- Altezza massima*H_{max}* 7,00;
- Distanze minime dai confini, salva la possibilità di costruire in aderenza*d_a* m 5,00;
- Distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti*d_b* m 10,00;
- Distanza minima dal filo stradale*d_c* m 3,00;
- nel computo delle volumetrie dovranno essere ricomprese quelle preesistenti.

Il presente Piano di Lottizzazione verrà attuato osservando i seguenti parametri urbanistici così come da art. 28 del regolamento edilizio e art. 33 delle Norme tecniche di attuazione in allegato al vigente Piano Urbanistico Comunale



S.t	Superficie territoriale oggetto del piano di Lottizzazione	mq	12440
I.t	Indice territoriale	mc/mq	0,5
I.v	Indice volumetrico	mc/ab	150
V.i	Volume insediabile	mc	6220
B.v	Bonus volumetrico ambiti impatto "zero"		20%
V.max	Volume massimo insediabile	mc	7464
Ab	Abitanti insediabili	n°	50
S.min	Superficie territoriale minima di intervento	Ha	1
I.f	Indice di fabbricabilità fondiario	mc/mq	3
R.c	Rapporto di copertura	mq/mq	1/3
H.max	Altezza massima dei fabbricati	m	7
D.min.c	Distanza minima dai confini (fatta salvo la possibilità di costruire in aderenza)	m	5
D.min.f	Distanza minima tra pareti finestrate	m	10
D.min.st	Distanza minima dal fronte stradale	m	5
Standards urbanistici Decreto dell'Assessore R.A.S. dell'Urbanistica n°2266/U del 20.12.1983			
		mq/ab	18
- superficie per istruzione	4,5	mc/mq	225
- superficie per interesse comune	2,00 + 9,00	mc/mq	550
- superficie per parcheggi	2,5	mc/mq	125
		775	900
		125	
Superfici in cessione (S.c) per servizi in progetto			
	RICHIESTI	DI PROGETTO	MONETIZZARE
- superficie per istruzione	225 mq	0 mq	225
- superficie per interesse comune	550 mq	1213 mq	0
- superficie per parcheggi	125 mq	335 mq	0
S.f	Superficie fondiaria lotti	mq	8 888,00
S.c	Superficie in cessione per servizi	mq	1 548,00
S.v	Superficie in cessione per la viabilità del piano di Lottizzazione	mq	2 004,00
	Verifica (S.f + S.c + S.v) = S.t	mq	12 440,00
I.f	Indice di fabbricabilità fondiario (V.max / S.f)	mc/mq	0,840

Tabella 1

ART. 2. EDIFICAZIONE

Secondo quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale l'edificazione è attuata con lo strumento della Concessione Edilizia diretta (o pratica Sue ad iniziativa privata o Suap in caso di iniziativa mediante attività produttiva).

La particolare conformità planimetrica dell'intero comparto coniugata all'intento di semplificare la dotazione viaria (unico asse con semplice collegamento alla nuova circonvallazione) ha



determinato una diversa forma e dimensione fra i vari lotti edificabili.

Al fine comunque di evitare sgradevoli differenze volumetriche (insediamenti considerevoli in corrispondenza dei primi lotti rispetto agli altri) e per garantire una maggiore armonia del nuovo contesto urbanistico da realizzare, su indicazione dell'unica ditta proprietaria s'intende evitare l'assegnazione della volumetria insediabile per singolo lotto calcolandola come il prodotto fra la propria superficie per l'indice di fabbricabilità fondiaria.

Il tema progettuale verte infatti nell'individuazione di una precisa tipologia edilizia (così come indicato della tavola 02.05. in allegato) dalla definita dimensione plano-volumetrica: **ad ogni lotto verrà quindi assegnata una precisa volumetria esclusivamente in funzione della tipologia edilizia adottata.**

La somma di tutte le tipologie assegnate per ogni lotto sarà comunque non superiore alla volumetria massima insediabile per l'intero comparto in oggetto.

Nella seguente tabella, vengono indicate le assegnazione delle tipologie edilizie nei singoli lotti:

PLANIVOLUMETRICO PROPOSTO				
N°	VOLUME LOTTO da I.f.	TIPOLOGIE EDILIZIE PROPOSTE	VOLUME TIPOLOGIA	DIFFERENZE VOLUME
LOTTO 1	582,00	TIPOLOGIA 1 (isolata p.terra)	438,00	144,00
LOTTO 2	473,00	TIPOLOGIA 1 (isolata p.terra)	438,00	35,00
LOTTO 3	575,00	TIPOLOGIA 1 (isolata p.terra)	438,00	137,00
LOTTO 4	473,00	TIPOLOGIA 1 (isolata p.terra)	438,00	35,00
LOTTO 5	460,00	TIP.1 (is. p.t) / TIP.2 (is. 2.piani)	414,00	46,00
LOTTO 6	460,00	TIP.1 (is. p.t) / TIP.2 (is. 2.piani)	438,00	22,00
LOTTO 7	390,00	TIP.1 (is. p.t) / TIP.2 (is. 2.piani)	405,00	-15,00
LOTTO 8	353,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-52,00
LOTTO 9	361,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-44,00
LOTTO 10	353,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-52,00
LOTTO 11	349,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-56,00
LOTTO 12	353,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-52,00
LOTTO 13	364,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-41,00
LOTTO 14	353,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-52,00
LOTTO 15	398,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-7,00
LOTTO 16	353,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-52,00
LOTTO 17	430,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	25,00
LOTTO 18	384,00	TIPOLOGIA 2 (isolata due piani)	405,00	-21,00
	7 464,00		7 464,00	0,00

Tabella 2

Sono consentite variazioni di volumetrie insediabili fra i singoli lotti, ma l'intento è sempre quello di non superare il limite complessivo.



ART. 3. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie, poste ad esempio, sono le seguenti:

- Tipologia edilizia 1: ISOLATA ad un piano fuori terra (mc 438,00);
- Tipologia edilizia 2: ISOLATA a due piani fuori terra (mc 405,00);

Il dettaglio progettuale è quello indicato nella tavola 02.10. in allegato.

E' comunque da precisare che **questi esempi di tipologia edilizia devono intendersi indicativi e non vincolanti** per quel che concerne la forma, la distribuzione interna, la geometria delle coperture ed il posizionamento delle aperture.

Lo studio della forma geometrica potrà subire delle variazioni nel rispetto delle dimensioni massime previste.

I progetti dovranno prevedere uno studio dei prospetti affacciati la pubblica via nel rispetto, in linea di massima, del tema architettonico proposto.

ART. 4. FABBRICABILITA' E FRAZIONAMENTI

Considerata la peculiarità dell'unica ditta proprietaria, se durante la fase attuativa del piano ovvero mentre si stanno svolgendo le operazioni di urbanizzazione primaria, emergesse la necessità di variare la forma o dimensione dei lotti, i nuovi frazionamenti dovranno rispettare le normative dettate dal Piano Urbanistico Comunale e comunque ad ogni nuovo lotto residuo ricavato si applicheranno i limiti volumetrici determinati dalla somma dei lotti oggetto della variazione di cui alla precedente tabella 2.

ART. 5. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

5.1. Distanze

Le costruzioni dovranno rispettare distanze e limiti di edificazione ai sensi di quanto definito nella tavola 02.04. (planivolumetrico). Nella fattispecie gli edifici dovranno svilupparsi entro gli ingombri e nelle distanze stabilite nella suddetta tavola. Nel dettaglio si prevede:

- Distanze minime dai confini, salva la possibilità di costruire in aderenza d_a m 5,00;
- Distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti d_b m 10,00;
- Distanza minima dal filo stradale d_c m 5,00.

5.2. Altezza

L'altezza degli edifici non potrà superare 7,00 m misurati dalla quota della linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso di copertura e la quota di sistemazione del marciapiede.



5.3. Superfici coperte

Nella seguente tabella vengono indicate le superfici di ogni singolo lotto e la massima superficie coperta edificabile in virtù del rapporto di copertura Rc pari ad 1/3:

SUPERFICIE FONDIARIA LOTT		
N°	SUPERFICI LOTTO	SUPERFICIE EDIFICABILE
LOTTO 1	694,00	231,00
LOTTO 2	563,00	188,00
LOTTO 3	685,00	228,00
LOTTO 4	563,00	188,00
LOTTO 5	548,00	183,00
LOTTO 6	548,00	183,00
LOTTO 7	464,00	155,00
LOTTO 8	420,00	140,00
LOTTO 9	430,00	143,00
LOTTO 10	420,00	140,00
LOTTO 11	416,00	139,00
LOTTO 12	420,00	140,00
LOTTO 13	434,00	145,00
LOTTO 14	420,00	140,00
LOTTO 15	474,00	158,00
LOTTO 16	420,00	140,00
LOTTO 17	512,00	171,00
LOTTO 18	457,00	152,00
	8 888,00	

Tabella 3

5.4. Coperture

Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 35%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.

I materiali per le coperture possono essere il legno e/o il solaio misto in latero-cemento. Per il manto di copertura, è indicato un cotto di laterizio su un idoneo supporto coibente ai sensi di quanto disposto dalle normative riferite al contenimento dei consumi energetici.

In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti inclinati degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti od integrati nei medesimi tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Nel caso di pannelli disposti su tetti piani essi dovranno essere mascherati alla visuale dalla strada.

5.5. Locali accessori

Sono ammessi, come indicativamente evidenziato nel planivolumetrico, locali accessori esterni



all'edificio principale quali tettoie, porticati e verande coperte, purché la loro superficie coperta non ecceda il 25% di quella realizzabile nel rispetto del rapporto di copertura previsto per ciascun lotto nella precedente tabella riassuntiva. Questi locali non sono computati ai fini della superficie coperta e della volumetria edificabile, purché siano aperti per almeno 1/3 del loro perimetro.

Non vengono computati ai fini del raggiungimento della quota del 25% i balconi e le pensiline contigue all'edificio principale con profondità inferiore a 1,30 m.

Questi locali accessori possono essere staccati dall'edificio principale, purché rispettino la distanza minima di 5 metri dai confini, qualora non siano edificati in aderenza al confine. Questi locali avranno altezza massima di 2,50 m.

Sono ammessi i piani interrati, adottando per essi, materiali e metodologie costruttive idonee al mantenimento delle perfette condizioni di salubrit .

5.6. Infissi

Tutti i serramenti esterni saranno realizzati in legno e/o pvc con avvolgibili in pvc/alluminio e/o persiane in alluminio secondo le dimensioni lorde previste negli elaborati grafici in allegato alla relativa richiesta di concessione edilizia.

Nel dettaglio, gli elementi forniti e posti in opera rispondono alle normative vigenti per ci  che riguarda la permeabilit  all'aria (norma UNI EN 42), tenuta all'acqua (norma UNI EN 86) e resistenza al vento (norma UNI EN 77).

5.7. Recinzioni

Le recinzioni sul fronte stradale del presente Piano, potranno essere a parete piena fino a m 1,00 di altezza, mentre la parte superiore fino a un'altezza massima complessiva di m 2,00 dovr  essere ad aria passante. Per le recinzioni poste al confine dei lotti sono ammesse recinzioni totalmente cieche per un'altezza complessiva di m. 2,00 (altezza concessa solo per piccole porzioni di recinzione sul prospetto stradale per una Lunghezza massima m.4,00).

Nel caso specifico, per la recinzione prospiciente la circonvallazione,   ammessa la tipologia totalmente cieca per un'altezza complessiva di m. 2,00

Le tipologie e i materiali adottati per la realizzazione delle recinzioni, in generale dovranno comunque rispecchiare le caratteristiche della costruzione principale; potranno essere realizzate in muratura in blocchi di cls faccia a vista "slittata" di colore chiaro sormontate da una copertura realizzata in cemento bianco. La parte ad aria passante dovr  essere realizzata in ferro liscio di colore chiaro o acciaio.

5.8. Area di pertinenza interna al lotto

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a mq 1,00 ogni mc 10,00 di costruzione: per il piano viario interno   consentita la posa di una pavimentazione in tozzetti autobloccanti allettati su malta di cemento magro.



La parte del lotto non edificata e non destinata a parcheggio dovrà essere sistemata a giardino con l'inserimento di piante preferibilmente autoctone e tipiche della zona, questo per aumentare la capacità drenante del terreno e per ridurre l'impatto ambientale delle superfici carrabili - calpestabili favorendo l'inerbimento. Si dovranno ottenere soluzioni che consentano un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 20%.

Nell'area cortilizia è consentita la realizzazione di una pergola (metallica o lignea di colore bianco) per l'ancoraggio di un'eventuale tendaggio estivo.

ART. 6. BONUS VOLUMETRICO PER AMBITI AD IMPATTO ZERO

Viene individuato dal Piano di lottizzazione un ambito a impatto zero così come definito dall'art. 4 delle Linee Guida per la redazione dei Piani di riqualificazione urbanistica delle aree C2ru e che quindi comporterà il rispetto delle strategie contenute al punto A.5 delle linee guida per l'edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio del P.U.C. ed il loro incremento ai fini di garantire una eccellente vivibilità del contesto.

A seguito di questa individuazione, come riportato nelle tabelle del piano volumetrico si avrà un bonus (premio) volumetrico del 20% ed una diminuzione degli oneri concessori del 20%.

A seguito di ciò è obbligatorio per ogni intervento edilizio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, oltre al rispetto di altre prescrizioni.

6.1. Impianto di illuminazione pubblica

Come specificato nella relazione generale per l'illuminamento del corpo stradale si utilizzerà un impianto a Led: nel dettaglio un'armatura a Led modello 3291 Sella 1 STWB bi-potenza con mezzanotte virtuale (alto rendimento energetico), potenza nominale 39W lumen 5400.

6.2. Classe energetica degli edifici

Gli edifici da realizzare, dovranno possedere il requisito minimo della classe energetica "A".

6.3. Impianto di produzione di energia termica

L'impianto di produzione di energia termica dovrà essere progettato e realizzato per coprire almeno il 80% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia.

6.4. Acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento

Gli impianti per la produzione di energia saranno progettati in modo da garantire contemporaneamente la copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento estivo se il titolo abilitativo è richiesto entro il 31.12.2016, del 60%



se è richiesto entro il 31.12.2017, del 70% se il titolo abilitativo è richiesto a partire dal 01.01.2018. Le percentuali di cui sopra relative alla somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento estivo saranno applicate sempre se l'intervento sia tecnicamente fattibile e sostenibile. In tal caso dovranno essere messe in atto misure compensative.

6.5. Valutazione dell'inquinamento atmosferico

Ai sensi del punto A.2 (valutazione dell'inquinamento atmosferico) delle linee guida per l'edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio del P.U.C. andranno predisposte nelle zone verdi private delle piantumazioni e specie arboree con caratteristiche naturali quali dimensioni, forma della chioma, periodo di fogliazione e defogliazione, tali da fungere da barriera di schermo nei confronti di flussi d'aria relativi a fonti inquinanti.



INDICE

ART. 1.	GENERALITÀ SULLE DESTINAZIONI DI ZONA.....	1
ART. 2.	EDIFICAZIONE.....	2
ART. 3.	TIPOLOGIE EDILIZIE.....	4
ART. 4.	FABBRICABILITA' E FRAZIONAMENTI.....	4
ART. 5.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	4
5.1.	Distanze.....	4
5.2.	Altezza.....	4
5.3.	Superfici coperte.....	5
5.4.	Coperture.....	5
5.5.	Locali accessori.....	5
5.6.	Infissi.....	6
5.7.	Recinzioni.....	6
5.8.	Area di pertinenza interna al lotto.....	6
ART. 6.	BONUS VOLUMETRICO PER AMBITI AD IMPATTO ZERO.....	7
6.1.	Impianto di illuminazione pubblica.....	7
6.2.	Classe energetica degli edifici.....	7
6.3.	Impianto di produzione di energia termica.....	7
6.4.	Acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento.....	7
6.5.	Valutazione dell'inquinamento atmosferico.....	8

Oristano, li 12.06.2017

Il Tecnico incaricato
Ing. Stefano Volpe

