

ORISTANO (OR) – Piano di Lottizzazione Convenzionata “Via Tanaro “NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Il presente studio urbanistico interessa l’area individuata nel comparto C 3 del Comune di Oristano.

Il comparto è così delimitato:

Ovest: Centro abitato B3;

Sud: zona agricola C3;

Est: zona agricola C3;

Nord: centro abitato zona C3 .

Il comparto in oggetto è individuato all’interno della Zona C, dove gli interventi finalizzati all’utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all’approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l’Edilizia Economica Popolare) estesi all’intera sottozona ed attuati, come nella fattispecie, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente. Nella fattispecie il presente elaborato progettuale intende sviluppare un Piano di Lottizzazione della sottozona C 3 priva attualmente di piano attuativo.

Il comparto C 3 è interamente individuato al Catasto terreni al Foglio 22 del Comune di Oristano:

N° ORDINE	PROPRIETARIO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI CATASTALI	SUPERFICI COMPARTO C 2.4
1	Barracu Maria in Obinu	n° 22	1.773	644,00	644,00
2	Casula Alessandra in Serra	n° 22	1.774	1.278,00	1.278,00
3	Crobe Angela	n° 22	1.772	1.261,00	1.261,00
4	Baragone Antonio	n° 22	1.771	1.261,00	1.261,00
5	Denti Lucina Eredi Mastinu	n° 22	1.761	2.220,00	2.220,00
6	Denti Lucina Eredi Mastinu	n° 22	2.245	487,00	487,00
7	Collu Ignazio	n° 22	2.244	2.993,00	2.993,00

NORME DI ATTUAZIONE AI SENSI DEL P.U.C. DI ORISTANO**ART. 33 - SOTTOZONA "C3" – NUOVA ESPANSIONE**

Sono quelle 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.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

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.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo 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 3,00 mc/mq;
- 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.

Si dovranno osservare i seguenti standard (complessivamente pari a 18 mq/ab):

- S1 superficie per istruzione mq/ab 4,50
- S2 superficie per interesse comune mq/ab 2,00
- S3 superficie per verde attrezzato mq/ab 9,00
- S4 superficie per parcheggio mq/ab 2,50

Eventuali traslazioni interne alle aree per servizi potranno avvenire con la sola delibera di Consiglio Comunale purché opportunamente motivate.

L'individuazione degli standard urbanistici deve essere effettuata sulla base di una dotazione volumetrica di 100 mc./ab (di cui 70 mc. per la residenza, 20 mc per servizi connessi e 10 mc. per servizi pubblici).

La densità fondiaria, le superfici dei lotti, i volumi accessori, i rapporti di copertura, le altezze sono definiti nel piano di lottizzazione.

La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata, binata o a schiera.

Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto dei marciapiedi (larghezza minima metri 1,50) e di eventuali fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza minima di m 6,00.

La distanza minima tra le pareti finestrate sarà pari a 10 metri.

La distanza dai confini sul lato strada non dovrà essere minore di 5 metri.

Sugli altri confini, è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento e in tal caso il distacco non deve essere inferiore a 5 metri.

I fabbricati dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto Interministeriale 1/4/1968 n. 1404, del D. A. 2266/U del 20/12/1983, art. 5, e del D.L. n. 285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada).

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le recinzioni potranno essere a parete piena fino a 1 m. di altezza, mentre la parte superiore fino a un'altezza massima complessiva di m. 2,00 dovrà essere ad aria passante. Sono ammesse recinzioni totalmente cieche per un'altezza complessiva di m. 2,00 solo quando vengano proposte a corredo di tipologie tradizionali locali.

Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:

It	indice territoriale	mc/mq	1,20
S.min	superficie minima del lotto	mq	300,00
If	indice fondiario	(secondo le disposizioni del P. L.)	
Ic	indice di copertura	mq/mq	0,40
Hmax	altezza massima edifici	m	7,00
Np	numero massimo piani fuori terra (più seminterrato)	m	2,00

DATI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROPOSTO

Definizione delle superfici in relazione al piano di lottizzazione proposto Secondo quanto definito in appendice alla Relazione di piano del Piano Urbanistico Comunale per la zona C3 si prevede il rispetto della seguente dotazione minima globale di aree per spazi pubblici (Comune di II classe):

DATI GENERALI PIANO DI LOTTIZZAZIONE					
Scomp	superficie totale del comparto			mq	10.144,00
It	indice territoriale			mc/mq	1,00
Ved	volume totale edificabile	(Scomp x It)		mc	10.144,00
Ved.res	volume residenziale edificabile	(Ved x 0,70)		mc	7.100,80
Ved.att.conn.	volume per attività connesse edificabile	(Ved x 0,20)		mc	2.028,80
Ved.o.pubbl.	volume per opere pubbliche edificabile	(Ved x 0,10)		mc	1.014,40
Na.ins.	numero abitanti insediabili	(Ved / 100)		n°	87,00
S1	superficie per istruzione	(Na.ins x 4,50)	mq	0,00 → mq	391,50
S2	superficie per interesse comune	(Na.ins x 2,00)	mq	1.566,00 → mq	174,00
S3	superficie per verde attrezzato	(Na.ins x 9,00)	mq	0,00 → mq	783,00
S4	superficie per parcheggi	(Na.ins x 2,50)	mq	0,00 → mq	217,50
Sserv.	superficie totale in cessione per servizi	(S1 + S2 + S3 + S4)		mq	1.566,00
Sviabilità	superficie totale in cessione per viabilità			mq	2.663,03
Sceduta	superficie totale ceduta	(Sserv + Sviabilità)		mq	4.229,00
Slotti	superficie complessiva lotti ricavati			mq	5.914,97
Scomp.	superficie totale del comparto	(Slotti + Sceduta)		mq	10.143,97
Percentuale superficie in cessione				%	0,42
Indice fondiario ricavato		1,20 + 0,34		mc/mq	1,54

Art. 1 - CAMPO DI VALIDITA'

Il Piano di Lottizzazione (PDL) in oggetto sarà realizzato e convenzionato unitariamente.

Le presenti NORME DI ATTUAZIONE (NTA) disciplinano la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata (PDL) inteso nella sua interezza.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti NTA, si applicheranno le norme generali contenute nel Piano Urbanistico Comunale vigente.

Art. 2 – PRESCRIZIONI GENERALI

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

ELEMENTI INVARIABILI DI PROGETTO

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

l'assetto stradale generale di viabilità e di sosta; le aree destinate a servizi (S1, S2, S3 e S4); l'area destinata ai passi carrai; la perimetrazione dei singoli lotti edificatori ; il vincolo indicato nel PDL di costruzione "in aderenza" o "isolata"; il volume edificabile "residenziale" assegnato a ciascun lotto;

il volume edificabile per "servizi connessi alla residenza" assegnato ai lotti; la destinazione d'uso dei volumi assegnati ai lotti edificatori e la somma delle volumetrie complessivamente individuate per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza nell'ambito del PDL;

il rispetto delle distanze di distacco dai confini (5,00 m, e 6,00 dalle abitazioni poste a 4,00 m dal confine (precedente lottizzazione) , 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 %).

VARIABILI DI PROGETTO

Sono invece 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 realizzazione ;

le tipologie edilizie specifiche allegate per ciascun lotto al PDL;

il numero di unità "abitative" ricavabili nei singoli lotti;

il numero di unità destinate a “servizi connessi” ricavabili nei singoli lotti;

le superfici dei singoli lotti, limitatamente a possibili verifiche per rispetto di allineamenti in fase di tracciamento; 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.

Art. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il PDL 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.

I singoli permessi, potranno essere rilasciati solo successivamente all'avvenuto rilascio, da parte del comune, del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Analogamente, l'effettivo inizio lavori di costruzione nei singoli edifici, resta anch'esso subordinato all'avvenuta comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Le agibilità relative ai fabbricati realizzati nei singoli lotti, potranno essere attestate solo dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il loro positivo collaudo, nelle modalità e nei tempi previsti nella convenzione attuativa.

LOTTE CONFINANTI IN ADERENZA RECIPROCA

Nei lotti con edificazione (prevista) in aderenza reciproca, gli interventi edilizi potranno essere realizzati anche con diversi permessi di costruire ma in tal caso (rif. nota della RAS - Ufficio Tutela Paesaggistica prot. 61498/XIV.12.2 in data 29.10.2012), si dovrà presentare uno studio di insieme che interessi l'intero blocco, in modo che edifici contigui abbiano un unico linguaggio architettonico.

L'eventuale edificazione in aderenza (in uno dei due lotti) per una lunghezza inferiore a quella massima consentita, non costituirà vincolo limitativo nell'edificazione del lotto attiguo; in tale ipotesi, nel secondo lotto si potrà costruire comunque sul confine in aderenza per l'intera lunghezza indicata nel PDL.

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. 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. 5 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Per ogni lotto, nel PDL, sono rappresentate varie tipologie edilizie.

Dette tipologie debbono intendersi non vincolanti per la redazione dei singoli progetti 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” .

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. 6 – VARIAZIONE SUPERFICIE DEI LOTTI

La superficie di ogni singolo lotto edificatorio di cui alla citata “Tabella 2” riportata all’art.3, con eccezione di quanto appresso espressamente consentito, deve intendersi fissa, invariabile ed indivisibile.

Nei soli lotti con edificazione (prevista) in aderenza reciproca, sarà possibile il loro accorpamento e la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, nel rispetto delle distanze di distacco dai confini e dell’altezza massima del fabbricato; la volumetria realizzabile in tale caso sarà quella risultante dalla somma di quelle previste per i singoli lotti accorpati.

E’ vietata qualsiasi ipotesi di accorpamento di lotti nei quali non sia espressamente prevista la realizzazione di fabbricati in aderenza reciproca sul confine comune e qualsiasi altra ipotesi di accorpamento di più di n. 2 lotti (al fine di non stravolgere l’impostazione prevista nel PDL).

Art. 7 – DESTINAZIONE D’USO

Per ogni singolo lotto è indicato nel PDL la destinazione d’uso dei volumi edificabili con 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).

L’entità dei volumi assegnati ad ogni singolo lotto resta fissa e invariabile; esso potrà variare esclusivamente nell’ipotesi di accorpamento di lotti (conformemente a quanto indicato al precedente art.6); in tal caso resta ferma la somma e la tipologia delle volumetrie dei lotti accorpati.

Non sarà ammesso il trasferimento/scambio della volumetria da un lotto edificatorio ad un altro.

Art. 8 – SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta indicata nelle planimetrie delle tipologie edilizie di esempio allegate

(Tav. 18 a ÷18 i) deve intendersi puramente indicativa.

L'area di sedime degli edifici potrà pertanto interessare l'intera area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella derivante dal rispetto dei distacchi dai confini.

Art. 9 – 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 realizzate 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. 10 – 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; laddove espressamente previsto nel PDL, potranno essere realizzate costruzioni in aderenza.

Nella realizzazione di balconi, mantovane e/o sporgenze aperte di qualsiasi genere, i fili esterni di questi ultimi dovranno rispettare una distanza minima dai confini di m 3,50.

Art. 11 – 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. 12 – 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 m1,20.

Art. 13 – MATERIALI E GRADO DI FINITURA

Gli edifici da realizzare nei singoli lotti potranno avere finiture a scelta del progettista, purché risultino finite con decoro. Non sarà ammesso a qualsiasi titolo l’uso degli edifici realizzati (per fini abitativi o per servizi connessi alla residenza ove previsto) prima che le facciate risultino terminate (intonaco con tinteggiatura o finiture altrettanto decorose).

NOTA: Le modalità di edificazione nei lotti ad aderenza reciproca previste nelle presenti NTA, tengono conto delle osservazioni al PDL espresse dalla Regione Autonoma Sardegna – Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio Campidano con nota n. 61498/XIV.12.2 in data 29.10.2012.

Il Tecnico

arch. Aron Murgia