



COMUNE DI ORISTANO

Provincia di OR

PROGETTAZIONE URBANISTICA



PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CHIRIGHEDDU"

PROGETTO ESECUTIVO



ALLEGATO 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committenza:
Raimondo MUGHEDDU _____

Progettista:
Dott. Geom. Valpiero E. DELUGAS

Andrea MANCA _____

Laura SCHINTU _____

Fabrizio CROBU _____

Renzo LEDDA _____

Ivo BULLEGAS _____

Responsabile dell'Urbanistica:
Ing. Michele SCANU

Sindaco:
Guido TENDAS

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 - Finalità

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del piano di lottizzazione convenzionato riguardante l'area sita nel Comune di Oristano ubicata in località “Chirigheddu”, prospiciente la via Tore Carta.

Catastalmente i terreni interessati dalla redazione del Piano di Lottizzazione si individuano nel Foglio 14 del comune di Oristano Mappali 2251, 3769, 3770, 3771, 6138, 6139, 6135, 6133, 6677. Secondo il vigente strumento urbanistico l'area in oggetto è individuata dalla zonizzazione in **sottozona “C3”** ed è indicata come “**zona di nuova espansione**” disciplinata dall'art. 33 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale quale parte di territorio, destinata alla nuova edificazione tramite uno studio (lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato) che ne preveda la ripartizione in aree residenziali, aree per servizi pubblici e aree per la viabilità nel rispetto delle Norme Urbanistiche Vigenti.

Art.2 - Procedure d'intervento

L'intervento si attua attraverso l'allegato Piano Convenzionato di Lottizzazione ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni, D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U “Decreto Floris” e in conformità al PUC vigente.

Art.3 - Elaborati del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1 – COROGRAFIA

TAV. 2 – PLANIMETRIE CATASTALE E ATTUALE – CALCOLO SUPERFICI

TAV. 3 – STRALCIO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

TAV. 4 – PLANIMETRIA GENERALE SITUAZIONE ATTUALE

TAV. 5 – PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE E PLANOVOLUMETRICO

TAV. 6 – SEZIONE STRADALE TIPO

TAV. 7 – TIPOLOGIE EDILIZIE

TAV. 8a – PLANIMETRIA RETI IDRICA E FOGNATURE ACQUE NERE

TAV. 8b – PROFILI RETI IDRICA E FOGNATURE ACQUE NERE

TAV. 9 – PLANIMETRIA FOGNATURA ACQUE BIANCHE

TAV.10 – PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA-RETE ELETTRICA E TELEFONICA

TAV.11 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE IDRICA E FOGNATURE ACQUE NERE

TAV.12 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV.13 – SIMULAZIONE FOTOGRAFICA

- ALL. 1 – RELAZIONE TECNICA**
- ALL. 2 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- ALL. 3 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**
- ALL. 4 – RELAZIONE RETE IDRICA**
- ALL. 5 – RELAZIONE FOGNATURE ACQUE NERE**
- ALL. 6 – RELAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA**
- ALL. 7 – RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA**
- ALL. 8a – STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**
- ALL. 8b – STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA**
- ALL. 9 – SCHEMA DI CONVENZIONE**
- ALL. 10 – RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Art.4 - Dati tecnici del Piano di Lottizzazione

Superficie territoriale = 8.778,00 mq

Totale abitanti insediabili (150 mc/ab) = 59

Totale volume edificabile (indice territoriale 1 mc/ab) = 8.778,00 mc

Superficie fondiaria = 6.714,00 mq

Indice fondiario = 1,18 mc/mq

STANDARDS URBANISTICI (cessioni):

-Aree per l'istruzione (S1) = 4,5m²/ab = **266 mq** ;

-Aree di interesse comune (S2) = 2m²/ab = **118 mq** ;

-Spazi attrezzati (S3) = 9m²/ab = **531 mq** ;

-Parcheggi (S4) = 2,5m²/ab = **148 mq** ;

-Viabilità pubblica e di servizio alla lottizzazione = **485 mq**

VOLUME EDIFICABILE:

10% pari a mc. 877,80 per "Servizi pubblici"

20% pari a mc. 1.755,60 per "Servizi strettamente connessi alle residenze"

70% pari a mc. 6.144,60 per "Residenze"

Art.5 - Modalità d'intervento

L'intervento prevede la costruzione di sedici edifici tutti a destinazione residenziale, con le seguenti tipologie:

A – a schiera tipo "bi-familiare" .

B – singola.

L'altezza di entrambe le tipologie edilizie non dovrà superare m 7,00, con un numero massimo di tre piani compreso seminterrato. Sono consentiti i vani seminterrati dell'altezza minima di m 2.40, da destinarsi a cantina , garage e altri vani non abitabili.

E' consentita l'edificazione di fabbricati composti dal solo piano terra.

E' consentito il raggruppamento (dove possibile) di un numero di due lotti, senza alterare l'indice di fabbricabilità del Piano e nel rispetto di quanto previsto dal piano volumetrico, per l'edificazione di case d'abitazione singole.

La realizzazione del piano è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e per la costruzione degli edifici.

Le opere pubbliche e le costruzioni private saranno realizzate secondo i progetti presentati i quali contengono e prevedono tutte le disposizioni relative alla rete stradale, alla realizzazione del verde urbano, alla disposizione dei lotti e dei fabbricati da costruire, quindi allineamenti sui fronti stradali, distanze tra i fabbricati e tra questi ultimi dai confini, la tipologia e l'architettura degli edifici, i materiali di finitura.

Art.6 - Distanze e allineamenti

Le distanze previste dal piano di lottizzazione risultano:

ml.5,00 tra fabbricati e strade pubbliche;

ml.5,00 distanza minima tra fabbricati e confini di proprietà (salvo la possibilità di costruire in aderenza);

ml.10,00 distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le nuove costruzioni dovranno ricadere all'interno delle sagome di massimo ingombro riportate nel progetto di lottizzazione e comunque dovranno rispettare le disposizioni previste nel D.M. 02.04.1968 n.1444 .

Art.7 - Destinazione d'uso

E' prevista la destinazione di tipo residenziale.

Art.8 - Finiture

La finitura degli edifici sarà omogenea, le facciate saranno rifinite con intonaco fine e tinteggiate con colori tradizionali preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale saranno vietati i rivestimenti esterni in materiale traslucido o smaltato .

Art.9 - Coperture

Le coperture saranno del tipo a " tetto " con pendenza massima della falda pari al 35%, il manto di copertura sarà realizzato con tegole di laterizio; i canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno essere posizionati nel rispetto dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi.

Art.10 - Recinzioni

Le recinzioni verso gli spazi pubblici devono essere realizzate a giorno e non devono superare l'altezza complessiva di mt. 2,10 e possono avere un muretto di fondazione di altezza non superiore a mt.1,00 (fuori terra).

Le recinzioni tra le proprietà private non dovranno superare l'altezza delle recinzioni sui fronti strada.

La parte in muratura, quando non sia in materiale faccia a vista, dovrà essere intonacata al civile e tinteggiata con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

Art.11 Indicazioni finali

Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene fatto riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Oristano, lì ottobre 2014