

COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

NELLA SOTTOZONA C3 DEL VIGENTE P.U.C.

COMPARTO "A"

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

ALL.

A

DATA

30/03/2012

IL PROGETTISTA

Dott. arch.PAOLO LOY

I LOTTIZZANTI:

ABIS M. BONARIA

RICCIO SIMONETTA

RICCIO MARIA LUISA

RICCIO STEFANIA

DE SENEEN MASSIMILIANO

RICCIO ANDREA

RICCIO LUCA

SCANO LEIDA MARIA

IBBA ANNA

DE BENEDITTIS ANNAPAOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ORISTANO ZONA C3
UBICATA TRA LA VIA MANCONI PASSINO A LA VIA CAMPANELLI

RELAZIONE TECNICA

Il presente piano di lottizzazione riguarda le aree edificabili ubicate nella periferia dell'abitato di Oristano, delimitato tra le Vie : F.lli Cairoli, Manconi Passino e Campanelli, e ricadenti nel vigente P.U.C. in Zona C3, di proprietà dei Sigg.:

- 1) Abis Maria Bonaria, residente in Oristano Via Tharros n.112,
C.F.:BSAMBN31D68A944G;
- 2) Riccio Simonetta, res. In Cagliari Via Garavetti n.25 ,
C.F.:RCCSNT55D68G113G;
- 3) De Seneen Massimiliano e Riccio Stefania , residenti in Oristano Via Manconi Passino n.3 , C.F.:DSNMSM50A03A944G, e RCCSFN56P58G113P;
- 4) Riccio Maria Luisa, res. in Oristano Via Carducci n.24,
C.F.:RCCMLS57R68G113M ;
- 5) Riccio Andrea, res. in Oristano Via Tharros n.91,C.F.:RCCNDR65L26G113D;
- 6) Riccio Luca e Scano Leida Maria, res. in Oristano Via Carducci n.12 ,
C.F.:RCCLCU69B20G113O , e SCNLMR73L43G273K;

Proprietari delle aree distinte in Catasto al F.6 mapp. mapp.(1598/326/1603/1604/1611/ 1612/ 1613/1614/1615/1616/1617/1278) della superficie catastale complessiva di mq.20.998 , più il 50% dei mappali n.(1608/1609/1610) della superficie catastale complessiva di mq.1212, in comproprietà con le sorelle Sanna Rossella e Roberta, che sarà diviso in due parti uguali per accordo verbale tra le parti, da perfezionare con frazionamento e relativo atto pubblico;

- 7) De Benedittis Annapaola e Ibba Anna residenti in Oristano Via Lombardia n.14 , C.F.: DBNNPL60H66G113S e BBINNT26E58G113A;

Con una superficie territoriale complessiva di mq.20.998 (Riccio)+ mq.606 (50% Riccio e 50% Sanna)+ mq.1250 (Ibba / De Benedittis)= mq.22.854 , superficie derivata dalla superficie catastale, anche se ci sono alcune divergenze tra i confini

catastali e quelli reali delle recinzioni esistenti, che dovranno essere sanate al momento del frazionamento, con rettifica dei confini.

Le suddette aree sono delimitate dalla Via Manconi Passino, dalla Via Campanelli e da un canale di bonifica , solo due lotti risultano parzialmente edificati , il N.1 con una costruzione già ultimata ed abitata dai proprietari, con un volume edificato di mc.834,25 (nettamente inferiore al volume previsto nel presente P.di L. che è di mc.3067 , realizzata con Conc. N.21/94 in data 28/01/1994 , ed il n.2 con una costruzione ancora al rustico , di mc.941,55 , inferiore al volume previsto di mc.2.500, realizzata con Conc. N.1/07 in data 02/01/2007 , per cui in detti lotti si potranno ancora fare degli ampliamenti , nel rispetto della superficie copribile e del volume massimo indicato nella tabella allegata, e nel rispetto delle distanze dal confine , mentre il resto delle aree sono attualmente incolte, ad eccezione del mappale n.220 , prospiciente la via Manconi Passino, attualmente recintato in blocchi di cemento e alberato con essenze non di pregio, tipo cipressi due palme, e qualche pioppo, come risulta dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

La via Manconi Passino , che dovrebbe avere una larghezza di ml.12,00, risulta parzialmente asfaltata per una larghezza di ml.6 e dotata della sola rete idrica in ghisa sferoidale DN100 , priva di fognatura e di marciapiedi, e con la Via Campanelli , dotata di tutti i servizi come fognatura delle acque bianche e nere , rete idrica e illuminazione pubblica, manca solo la pavimentazione del marciapiede, e qualche lampione, che saranno realizzati dai lottizzanti.

Ricadono sempre nello stesso isolato della Zona C3 altre aree distinte in Catasto al F,6 mapp. 433 della superficie di mq.6.597 circa, di proprietà delle Sig.re Sanna Rossella e dr.ssa Sanna Roberta, che non hanno aderito al presente piano e hanno presentato un Piano di Lottizzazione per la loro proprietà , come Comparto “B” , in modo da poter essere convenzionabile separatamente, ed altre quattro aree , due sulla Via Manconi Passino e due sulla Via Campanelli, che sono state evidenziate nella planimetria di Lottizzazione , e retinate con la dicitura : aree non aderenti , In quanto i proprietari seppur invitati ad aderire al P.di L. , con lettera raccomandata con

ricevuta di ritorno, non hanno aderito entro i termini di invito, ed hanno manifestato verbalmente l'intenzione di non essere interessate a lottizzare, e sono distinte in Catasto al F.6 :

- mapp.(1594/1595/1596/1597) della superficie catastale di mq.750 , di proprietà dei Sigg.Ruiu Andrea e Cara Simona res. in Oristano Vico I Ricovero 25;
- mapp. (1600/1601/1602) di mq.444 di proprietà della Sig.ra Ortu Savina residente in Capoterra Loc. Poggio dei Pini strada n.7 ;
- mapp.(1590/1591/1592/1593) di mq.358 , di proprietà del Sig. Ortu Iosto residente in Narbolia via Carlo Alberto n.13 ;
- mapp.221 , di mq.430 di proprietà del Sig. Ortu Italo res. In Oristano Via Campanelli n.40; (già inglobato nel cortile di pertinenza della casa ricadente in Zona B3);

I suddetti terreni ricadono nel Vigente P.U.C. di ORISTANO in Zona C3 , con le seguenti prescrizioni , riportate nelle Norme di attuazione che dovranno comunque essere rispettate:

ART. 9 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

La dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata, in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti, secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, le indicazioni contenute negli specifici allegati del P.U.C. e le eventuali direttive dell'amministrazione comunale.

Il numero degli abitanti insediabili da utilizzare per il calcolo della dotazione di standard è stabilito, per le diverse zone omogenee, in rapporto alla volumetria realizzabile, secondo le indicazioni delle tabelle seguenti:

Zone C

LUOGO	ZONA	DESCRIZIONE	Mc/Ab
Oristano	C3	Aree di Nuova Espansione	150

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, la dotazione minima di aree per servizi di quartiere o di complesso insediativo è determinata in rapporto alla destinazione urbanistica degli insediamenti così come di seguito indicato:

Per gli insediamenti residenziali, la misura minima inderogabile è di 18 mq per abitante teorico, di norma così suddivisi:

- mq 4,50 di aree per istruzione (S1): asili nido, scuote materne e scuole dell'obbligo;
- mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3);
- mq 2,50 di aree per parcheggi pubblici (S4)

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla nel sistema urbano.

Tali opere sono classificate:

urbanizzazioni primarie, comprendenti:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio; gli spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono, telecomunicazioni e reti per trasmissione dati;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- il verde di arredo e di protezione dalle strade e dagli altri spazi pubblici;
- sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi ;

ART. 29 - LA ZONA OMOGENEA "C" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono classificate zone omogenee C le parti del territorio 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.

Le zone omogenee C individuate dallo strumento urbanistico devono essere convenzionate (P.U.C. 2009 Norme Tecniche di Attuazione Comune di Oristano pag.25) entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico.

Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica.

E' prevista la possibilità di incrementare l'indice di fabbricabilità territoriale appresso specificato per le diverse sottozone fino ad un massimo del 30% qualora i lottizzanti si impegnino all'atto della convenzione ad attuare politiche di "housing sociale", da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale, e convenientemente ordinate da apposite linee guida approvate dal Consiglio Comunale.

In tale evenienza il plusvalore di mercato generato dall'incremento volumetrico dovrà essere egualmente ripartito tra i proponenti e le attività di housing sociale da attuarsi.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1 ha.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;

Salvo diversa indicazione da definirsi nel necessario Piano attuativo, in relazione alle diverse sottozone.

La destinazione d'uso degli immobili ricadenti in zona C è specificatamente esclusa per:

- Attività industriali di qualsiasi genere, attività artigianali moleste;
- Ricoveri di animali e macelli;
- Strutture sanitarie di ospedalizzazione;
- Depositi all'aperto.

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 dei lotti 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.

ZONIZZAZIONE :

Lo studio del piano di lottizzazione comporta quindi la suddivisione della Zona C3 in due Comparti, il COMPARTO "A" riguardante le aree dei proponenti il piano, con la suddivisione dell'intera proprietà con sup. Territoriale di mq. 22.854 in n. 23 Lotti , con una superficie fondiaria complessiva di mq. 17.076 , di cui venti con destinazione residenziale , dal n.1 al n.21, con una superficie fondiaria di mq. 15.574 ed una volumetria di mc.15.997 < di mc.15.998 limite del 70% della volumetria territoriale , con un indice fondiario di 1,027 mc/mq. , e due Lotti n.22 e n.23 per Servizi strettamente connessi con le residenze , con una superficie fondiaria di mq.1523 ed un Volume di mc. 4.569 < di mc. 4.570 (pari al 20% della volumetria totale ammessa) con un indice fondiario di 3 mc/mq;

Le aree da cedere al Comune per Servizi , avranno una superficie totale di mq.2.738 maggiore di mq.2.736 , pari ad una dotazione di 18 mq./ab. , saranno destinate a parcheggi e verde pubblico, principalmente sono state accorpate lungo la nuova strada comunale, che dovrà sorgere a Nord della lottizzazione, per collegare la via Campanelli con Viale Repubblica , con eccezione di una piccola area destinata a parcheggi pubblici di mq.186 presso la via Manconi Passino.

Per la viabilità interna è prevista la realizzazione di due nuove strade , con innesto sulla Via Manconi Passino, della superficie complessiva di mq.3.006 , che si potranno congiungere con la nuova strada comunale che il Comune ha in programma di realizzare, per collegare la Via Campanelli con il Viale Repubblica, in modo da smaltire il traffico di ingresso nella Città, dovuto al nuovo ponte di Brabau ed a

quello dal Rimedio, con la nuova circonvallazione Ovest, di prossima realizzazione da parte della Provincia di Oristano.

Il Comparto "B" riguarda le aree ricadenti nel mapp. 433 di proprietà delle Sorelle Sanna, che presenteranno uno studio di lottizzazione autonomo da convenzionare separatamente, sono rimasti esclusi inoltre alcuni terreni i cui proprietari, pur invitati ad aderire al piano con lettera R.C. , non hanno risposto affermando verbalmente di non avere intenzione di aderire per ora, che potranno chiedere l'adesione in seguito, ed essere convenzionati separatamente, con la possibilità di cedere gli spazi pubblici nella misura minima di 18 mq.ab . all'interno della loro proprietà o di unirsi in comparto autonomo accorpendo dette aree .

DATI DI PIANO DEL COMPARTO A:

SUP. TERRITORIALE mq. 22.854

If. Territoriale = 1 mc./mq. x 22.854 = mc. 22.854

N. abitanti insediabili = 150 mc/ab ;

mc.22.854 / 150 = N. 152

Area per Spazi pubblici = 18 mq/ ab.

152 x 18 = mq.2.736;

If max = 3 mc/mq. ; Rc = 1/2 ;

Spazi Pubblici previsti in progetto:

S.P. = mq.2.738 > di mq.2.736 ;

L'indice di fabbricabilità territoriale = 1 mc/mq

Vol max terr. = 22.854 mc

Vol . Residenze max 70% = mc.15.998 ;

Vol. riservato per gli Spazi Pubblici 10% = mc. 2.285 ;

Vol. riservato ai Servizi connessi con le residenze 20% = mc.4.570 ;

Le volumetrie per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: locali commerciali, studi professionali, bar , ristoranti e tavole calde, sono state localizzate nei lotti n.22 con

superficie di mq.698 ed un volume di mc.2.094, e n.23 con superficie di mq.825 ed un volume di mc.2.475 , con un indice fondiario di 3 mc/mq., per un totale di mc. 4.569 < di mc.4.570 (pari al 20% della volumetria territoriale);

Indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze :

$$\text{If} = \frac{\text{Vol.max}}{\text{Sup.Fond.}} = \frac{15.997}{15.574} = 1,027 \text{ mc/mq} < \text{di } 3$$

Indice di fabbricabilità fondiaria per le attività connesse con le residenze :

$$\text{If} = \frac{\text{Vol.max}}{\text{Sup.Fond.}} = \frac{4.569}{1.523} = 3 \text{ mc/mq}$$

NORME DI ATTUAZIONE:

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettate le norme di attuazione del PUC , e comunque i seguenti limiti:

- 1) indice di fabbricabilità fondiario indicato nella tabella seguente riportata anche nel Planivolumetrico , che varia da 1,027 per i lotti residenziali a 3,00 mc/mq per i due lotti con destinazione commerciale, per servizi connessi con le residenze;
- 2) altezza massima m 7,00;
- 3) distanza dei fabbricati dai confini dei lotti su strada pari a 5,00 m;
- 4) distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza con accordo sottoscritto tra i confinanti);
- 5) distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;
- 6) rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI							
LOTTO	SUP. mq.	Rc 1/2 mq.	H	VOL residenze mq.	VOL servizi connessi mq.	Vol. Esistente mq.	Vol. edificabile mq.
1	2987	1493	1,027	3067		834,25	2232,75
2	2435	1217	1,027	2500		941,55	1558,45
3	657	328	1,027	675			
4	550	231	1,027	565			
5	555	280	1,027	570			
6	527	254	1,027	541			
7	536	252	1,027	550			
8	548	273	1,027	563			
9	547	273	1,027	562			
10	501	252	1,027	515			
11	507	254	1,027	521			
12	506	254	1,027	520			
13	508	255	1,027	522			
14	535	271	1,027	550			
15	550	271	1,027	565			
16	509	252	1,027	523			
17	503	250	1,027	517			
18	502	250	1,027	516			
19	503	251	1,027	517			
20	503	251	1,027	517			
21	605	285	1,027	621			
TOTp	15.574			15.997			
LOTTE PER SERVIZI CONNESSI CON LE RESIDENZE							
22	825	368	3		2475		
23	698	352	3		2094		
TOTp	1.523				4569		
TOT	17.005				20.566		

DATI DI PIANO DEL COMPARTO B :

SUP. TERRITORIALE mq. 6597

If territoriale = 1 mc./mq. x 6597 = mc. 6.597

N. abitanti insediabili = 150 mc/ab ;

mc.6597 / 150 = N. 44

Area per Spazi pubblici = 18 mq/ ab.

44 x 18 = mq. 792 ;

If = 3 max ; Rc = 1/2 ;

Vol. max. edificabile = mc.6.597; Sup. fondiaria = mq.5.805 ;

Vol. riservato per gli Spazi Pubblici 10% = mc. 659;

Vol. max. residenziale = mc.4618 (70% di 6.597) ;

Vol. per servizi connessi con le residenze = mc.1.319 (20% di 6.597);

LOTTE NON ADERENTI:

- mapp.(1594/1595/1596/1597) della superficie catastale di mq.750 , di proprietà dei Sigg.Ruiu Giovanni Andrea e Cara Simona res. in Oristano Vico I Ricovero 25
n. abitanti = 750/150= 5

S.P. = 5 x18= mq.90 da cedere al Comune ;

Resta una superficie fondiaria di mq. 660 ;

Vol. Terr. Max = mc.750 ;

Vol. max. residenziale = mc.525 (70% di 750) + mc.150 (20% di 750 per servizi connessi con le residenze)

- mapp. (1601,1602,1603) = mq. 444 di proprietà della sig. Ortu Simona;
n. abitanti = 444/150= 2,96

S.P. = 2,96 x18= mq.53 da cedere al Comune;

Resta una superficie fondiaria di mq. 391 ;

Vol. Terr. Max = mc.444 ;

Vol. max. residenziale = mc.310 (70% di 444) + mc.88,80 (20% di 444 per servizi connessi con le residenze)

- mapp. (1592,1590,1591,1593) della superficie di mq.358 ,

di proprietà del Sig. Ortu Iosto

n. ab = $358/150 = 2,39$

S.P. = $2,39 \times 18 = \text{mq.}43$ da cedere al Comune;

resta una superficie fondiaria di mq.315

Vol. max. residenziale = mc.250 (70% di 358) + mc.71,60 (20% di 358 per servizi connessi con le residenze)

VIABILITA':

La viabilità è stata studiata in modo da servire tutti i lotti previsti nel piano di lottizzazione, creando due nuove strade, che collegheranno la Via Manconi Passino con una nuova strada che il comune ha in programma di realizzare a breve per collegare la Via Campanelli con il Viale Repubblica, e che passerà sull'area demaniale adiacente alle proprietà dei proponenti il P.di L.

Tutte le strade avranno una larghezza di ml.10,00 compresi i marciapiedi della larghezza di ml.1,50 per lato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria saranno a carico dei lottizzanti, e riguarderanno la realizzazione delle seguenti opere:

1. Apertura di due nuove strade, con partenza dalla Via Manconi Passino, della larghezza complessiva di ml.10,00, con asporto della terra vegetale, posa di uno strato di Tout-Venant di cava dello spessore di cm.30, la bitumatura con BINDER chiuso dello spessore di cm.8, tappetino dello spessore di cm.3, marciapiedi della larghezza di ml. 1,50, con cordonate in cls H= cm.30, sottofondo in tout-venant di cava, massetto in cls magro dello spessore di cm.10 e tappetino bituminoso dello spessore di cm.3 ;
2. Condotte delle acque nere con tubazioni in PVC TIPO SN4-SDR41, per fognature urbane del diametro di mm.200, da convogliare alla fognatura cittadina esistente sulla Via E.Pais, con pozzetti di cacciata, ispezione ed incrocio ;
3. Delle condotte delle acque bianche con Tubazioni in in PVC TIPO SN4-SDR41 del diametro di mm.315, con caditoie stradali con griglie in ghisa e pozzetti di

- ispezione ogni 30 ml., con scarico nella fognatura esistente della Via Campanelli;
4. La rete idrica con tubazioni in Ghisa sferoidale DN 80 , con pozzetti di sfiato e saracinesche sottosuolo con allaccio alla rete comunale esistente DN100 posta sulla via Manconi Passino;
 5. La rete di illuminazione pubblica con la posa di cavidotto interrato e lampioni stradali con H=7.00 ml. dotati di armatura stradale con lampade a vapori di sodio;
 6. Predisposizione della rete telefonica, con posa di cavidotti e pozzetti secondo le prescrizioni della Telecom , etc. ;
 7. Sistemazione delle aree cedute al Comune per verde e parcheggi pubblici ;
 8. La rete di distribuzione della energia elettrica sarà realizzata dall'ENEL , a seguito del preventivo per l'elettrificazione, che sarà richiesto dai lottizzanti dopo l'approvazione del piano di lottizzazione da parte del Comune ;
 9. La rete di distribuzione del gas sarà realizzata dalla ditta appaltatrice della realizzazione della rete cittadina;

TIPOLOGIE EDILIZIE:

L'analisi delle caratteristiche dimensionali dei lotti e le necessità di utenza, hanno determinato sia l'organizzazione spaziale degli esterni che l'organizzazione funzionale degli interni di ogni unità abitativa.

I margini di trasformazione delle singole caratteristiche tipologiche, nelle rappresentazioni più dettagliate dei vari momenti progettuali, sono circoscritti, sia per l'utenza, circa l'uso dei volumi massimi, che per il progettista, entro limiti ben precisati che riguardano i parametri dimensionali da usarsi e gli stessi materiali da impiegare.

Nella tabella allegata delle “Caratteristiche degli interventi”, per ogni lotto è stata indicata la superficie max copribile di 1/2 , il vol. max , con possibilità di realizzare uno scantinato , con l'adozione delle opportune misure contro l'umidità risaliente, per la presenza di una falda sotterranea a quota -1,80 ml., con case singole, che potranno anche essere costruite tutte su un livello, o su due con zona giorno al

piano terra e zona notte al primo piano ;

Potranno essere ammesse costruzioni in aderenza, costruendo un lato sul confine con il lotto attiguo, presentando un unico progetto, o l'accordo con il proprietario del terreno adiacente, potranno essere ammesse inoltre piccole costruzioni di servizio nel confine posteriore del lotto, da adibire a autorimessa, legnaia etc. , purché la copertura sia in tegole laterizie .

Le recinzioni sul lato strada saranno a giorno, in muratura o cemento armato e ringhiere metalliche corredate da siepi sempreverdi.

Nei Lotti n.22 e n.23 sono previste costruzioni composte da piano terra e primo piano, per attività di servizi strettamente connessi con le residenze , con piano terra con altezza utile di ml.3,50 e piano primo con altezza di ml.2,70, e potranno essere ammesse anche strutture prefabbricate.

Nelle coperture potranno essere integrati pannelli fotovoltaici e solari termici.

ORISTANO 27/03/2012

IL PROGETTISTA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA SULLA VIA MANCONI PASSINO DA VIA CAMPANELLI





VISTA DELL'AREA LUNGO LA NUOVA STRADA 1