COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

Studio Tecnico Associato "EGERIA"
Via V. Alfieri 21, Oristano
Tel/Fax 078378797
E-mail : sa.egeria@tiscali.it
C.F./P.ta I.V.A. 01050050952

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SA RODIA

ZONA C2ru

ELABORATO

D

NORME DI ATTUAZIONE

I COMMITTENTI:

Feijoa Srl

TekRef Srl

ANDREA LUTZU
07.08.2024 12:39:21 GMT+02:00

I PROGETTISTI:

- Dott. Ing. Andrea Lutzu
- Dott. Ing. Alberto Lutzu

COLLABORATORI:

- Dott. Ing. Mauro Atzeni
- Dott. Arch. Francesco Cuozzo

IL DIRIG. - RESP.

IL SINDACO

Oristano, lì

COMUNE DI ORISTANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “SA CUNGIA DE PONTI MANNU”
IN ZONA "SA RODIA" DELLA DITTE FEIJOA SRL E TEKREF SRL
ZONA URBANISTICA C2ru

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Faranno parte integrante del Piano di Lottizzazione le seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

Il piano di lottizzazione è sito in località denominata “Sa Cungia de Ponti Mannu” nella più vasta area denominata "Sa Rodia" sita nella periferia ovest del Comune di Oristano.

L’area interessata ricadente in zona urbanistica C2ru ha complessivamente una superficie di 13.600,00 mq. ed è distinta in Catasto al Foglio 5 Mappali 386, 387, 457, 664, elencati anche nella tabella allegata alla tav. 3 (Planimetria catastale) con l'indicazione dell'estensione di ciascun mappale e delle ditte proprietarie.

Gli elaborati di progetto del Piano di lottizzazione sono quelli previsti dall'art. 28 del Regolamento edilizio del comune di Oristano.

Art. 2 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'edificazione delle aree residenziali deve rispettare i calcoli planivolumetrici (vedi allegato Tav. 7 Planivolumetrico),

1 - sono vincolanti:

- le aree di cessione e al loro interno quelle destinate a verde;
- i volumi totali edificabili;

2 - sono indicativi:

- le superfici dei lotti, la superficie coperta;
- le tipologie edilizie allegate al piano;
- i tracciati delle infrastrutture tecnologiche.

Art. 3 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione zona C2ru in località “Sa Cungia de Ponti Mannu”, nella più vasta area denominata "Sa Rodia" sita nella periferia ovest del Comune di Oristano, avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da art. 28 del Regolamento edilizio e art. 33 delle N.T,A. del PUC vigente:

- i. f. territoriale 0.5 m^3/ m^2
- Bonus volumetrico edifici impatto zero 20%
- rapporto di copertura 1/3

- Superficie territoriale m^2 13.600,00
- Volume edificabile m^3 8.160,00
- abitanti insediabili 54,00
- cessione minima 18 m^2/ab m^2 972
- Superficie fondiaria m^2 10.403,53
- indice fondiario m^3/ m^2 0,78435

Nella fase di picchettamento dei lotti, le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano in misura non superiore al 5% in più o in meno. Resterà comunque invariato il volume massimo edificabile previsto nei singoli lotti indicato nell'elaborato planivolumetrico.

Art. 4 – TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Le costruzioni saranno del tipo singolo, come indicato nel planivolumetrico e nelle altre tavole di progetto.

Art. 5 – DISTANZA DAI CONFINI

Le costruzioni rispetteranno le distanze dal confine e dalla strada indicate nel planivolumetrico ed i relativi allineamenti previsti.

La distanza minima dal confine del lotto e dal filo strada pubblica deve essere di 5 metri.

Art. 6 - ALTEZZE

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.

Art. 7 – LOCALI ACCESSORI

Sono ammessi, anche se non esplicitamente evidenziati 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 tabella riassuntiva delle superfici, dei volumi e degli indici urbanistici, allegata al Piano di Lottizzazione.

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.

I 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, e di 3 metri dal nastro stradale, fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto degli allineamenti previsti.

Questi locali avranno altezza massima di 2,50 m.

Art.8 – INFISSI

Gli infissi potranno essere in legno, in pvc o in alluminio elettrocolorato.

Art. 9 – COPERTURE

Le coperture dovranno essere piane a terrazza. Ma potranno anche essere a falde con manto di tegole curve come coppi o portoghesi.

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.

Art. 10 – RECINZIONI E STRADE PRIVATE

Le recinzioni di nuova costruzione verso strada saranno a giorno ed avranno una base in muratura dell'altezza massima di m 0,80 e parte superiore con ringhiera metallica o pannellatura similare di altezza non inferiore a m 1,20 per un'altezza complessiva non superiore a 2 metri.

I muri di cinta con le proprietà confinanti non potranno superare l'altezza di 2.50 metri rispetto al piano di sistemazione interna.

Le strade private previste dovranno essere interdette al pubblico transito tramite cancello.

Art. 11 – AMBITO A 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 nelle aree C2ru (valido anche per le zone C3f) 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 plano 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.

Dovranno quindi essere rispettate le seguenti condizioni:

1) Gli impianti per la produzione di energia termica di riscaldamento e raffrescamento e produzione di ACS saranno progettati in modo da garantire contemporaneamente la copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili del 60% della somma dei consumi previsti. Le percentuali di cui sopra saranno applicate per l'anno in corso con la normativa vigente, sempre se l'intervento sia tecnicamente fattibile e sostenibile. In tal caso dovranno essere messe in atto misure compensative.
2) La classe dell'edificio in costruzione dovrà raggiungere quella massima stabilita dalle

norme attualmente vigenti, ovvero della classe “A4” NZEB, con consumi prossimi a 0 kWh/mq anno, al fine di abbattere le emissioni degli edifici, sia per quanto riguarda l’involucro edilizio che gli impianti.

3) Le strade di nuova realizzazione dovranno avere un basso impianto ambientale con recupero delle acque meteoriche, al fine di un loro riciclo, per mitigare l’inquinamento.
4) Realizzazione di tetti verdi per l’assorbimento di aree piovane o altre soluzioni idonee allo scopo.
5) L’impianto di illuminazione pubblica presente dovrà essere progettato ed eseguito con apparecchi di illuminazione a led.
6) 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 pubbliche e 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.
7) Al fine di aumentare la capacità drenante - permeabilità - del terreno e per ridurre l’impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l’inerbimento, per i nuovi interventi e per gli interventi di demolizione e ricostruzione, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l’area delle superfici esterne calpestabili e l’area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 20%. L’intervento deve garantire il mantenimento di un alto livello di capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e l’utilizzo di prodotti inquinanti.

Anche il fabbricato esistente deve essere adeguato a renderlo ad impatto zero in quanto il bonus volumetrico del 20% è stato applicato all’intera volumetria dell’area territoriale oggetto del piano di lottizzazione compresi i volumi esistenti.