



Studio Tecnico Associato degli Ingegneri Porcu-Sechi
Sistema di gestione per la Qualità
certificato UNI EN ISO 9001

www.porcusechi.it

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SULIS E PIU" ZONA C2RU - LOCALITA' S'ARRODIA

elaborato

2.1

RELAZIONE DI PIANO

data 06/05/2013	Rev.	scala -	file: Elaborato 2.1 .doc
cod. committente O R I I	Commissa 0 5 / 1 3	verificato	approvato

Vacca Giuseppe

Vacca Luciano

Vacca Marco

I Lottizzanti:

Sulis Giuseppe Paolo

Zanda Maria Pina

Caria Anna Maria Ignazia

Nigro Michele

Visti per approvazione:

Progettista incaricato: dr. ing. Gianni Porcu

PREMESSA

Con deliberazione del C.C. n. 45 del del 13.05.2010 è stato definitivamente adottato il P.U.C. in adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I., completo di elaborati relativi alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), Valutazione di Incidenza Ambientale (V.INC.A.); Regolamento Edilizio; Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.) e Studio di Compatibilità Ambientale (S.COMP.A.).

Il P.U.C., come adottato dal Consiglio Comunale, è entrato in vigore il 18.11.2010, data della pubblicazione nel BURAS dell'avviso di adozione definitiva.

Con la Determinazione Nr. 117 del 23/05/2011 si è poi adempiuto definitivamente alle procedure di verifica di coerenza.

Nel Piano Urbanistico Comunale di Oristano, la zona comunemente nota come "S'Arrochia" è stata in larga misura destinata a riqualificazione urbanistica, con la zonizzazione C_{2RU} nell'ampia spianata compresa tra l'argine meridionale golenale del Tirso e il viale Repubblica.

Più recentemente, il Comune di Oristano ha adottato la delibera del Commissario Straordinario n° 31 del 13/10/2011, con cui sono state approvate le Linee Guida di intervento.

Le norme di attuazione del P.U.C. di Oristano prevedono, per le zone C_{2RU}, che l'edificazione o l'ampliamento di preesistenti fabbricati, siano preceduti dall'inserimento in uno studio di lottizzazione esteso ad una superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq.

I lotti che ricadono nello studio di lottizzazione, giacenti sui fogli 5 e 11 del Catasto Terreni del Comune di Oristano, assommano a 20.531 mq, nei quali sono presenti volumetrie già interessanti, oltre alla strada vicinale retrostante, che è stata considerata per la sua metà prospiciente i lotti del comparto attuativo, per una superficie territoriale interessata pari a 21.559 mq; i proprietari aderenti alla lottizzazione assommano ad una superficie territoriale di 14.138 mq.

I lotti del comparto così descritto ricadono in aree parzialmente urbanizzate per la presenza di due strade definite: il viale Repubblica, a sud, e la strada vicinale a Nord; il progetto pertanto prevede un riassetto urbanistico del territorio senza stravolgimenti della precedente impostazione. Infatti sono rimasti pressoché invariati sia l'assetto viario che la separazione fondiaria tra i proprietari aderenti (salvo la suddivisione di ciascuna proprietà in più lotti edificabili futuri).

Le nuove opere di urbanizzazione previste, pertanto, riguardano la costruzione della strada posteriore e delle cessioni per standards, ovvero le aree di parcheggio e verde pubblico.

L'IMPOSTAZIONE URBANISTICA.

Come detto, la lottizzazione si compone di un comparto "funzionale" generale, inglobante una porzione di "non aderenti", secondo le proprietà e suddivisioni che si andranno di seguito brevemente a descrivere.

Comparto generale

Lo studio (anche se per il solo assetto urbanistico di massima) coinvolge un comparto di oltre 2 ettari. In essa ricadono i terreni dei promotori della lottizzazione (di cui alla seguente tabella), che hanno cercato di coinvolgere nello studio unitario i proprietari dei terreni interclusi con una lettera di partecipazione.

F°	mappali	Proprietario	Superf mq	aderente	non ader.
5	491	Giuseppe Paolo Sulis	2648	X	
5	492	Giuseppe Paolo Sulis	1938	X	
5	500(parte)	Comune di Oristano (proposta di acquisto Sulis)	289	X	
5	501	Giuseppe, Marco e Luciano Vacca	300	X	
11	1	Giuseppe, Marco e Luciano Vacca	2855	X	
11	220	Giuseppe, Marco e Luciano Vacca	55	X	
11	221	Giuseppe, Marco e Luciano Vacca	25	X	
11	298	Maria Pina Zanda, A.M. Ignazia Carta	1334	X	
11	299	Maria Pina Zanda, A.M. Ignazia Carta	1548	X	
11	300 (parte)	Maria Pina Zanda, A.M. Ignazia Carta	27	X	
11	2	Stefano Corona	2268		X
11	271	Vincenzo, Remigio e A. Roberto Fadda	2384		X
11	57	Vincenzo Giuliano, Loi Luigina	2415		X
11	58	Michele Nigro	2445	X	
		strada vicinale	1028	X	
Totale lottizzazione			21559		
Totale lottizzazione stralcio proprietari aderenti			14138		

Alcuni proprietari, contattati personalmente, hanno espresso diniego alla proposta di ingresso, agli altri è stata inviata lettera raccomandata, come testimoniato dalle ricevute allegate, alla quale non ha fatto seguito risposta alcuna.

La realtà è che, per almeno due di questi proprietari (il sig. Corona ed i f.lli Fadda), l'interesse ad aderire alla lottizzazione è fortemente compromesso dal fatto di avere praticamente saturato la volumetria disponibile.

Per il terzo proprietario non aderente (i coniugi Giuliano) probabilmente sul mancato interesse all'adesione incidono considerazioni economiche o di età.

Alla superficie territoriale concorre, inoltre, l'area della strada vicinale, per la porzione relativa alle singole proprietà.

Comparto stralcio

Il comparto stralcio si compone dei seguenti proprietari, promotori e firmatari della presente lottizzazione:

- Maria Pina Zanda, nata a Iglesias il 01/01/1975 e residente in Loc. Sa Turruta, 09070 Siamaggiore (OR), in qualità di comproprietaria dei terreni siti in Comune di Oristano e censiti al Catasto Terreni al F° 11 mappali 298, 299 e 300 (parte) per complessivi mq 2909;

- Anna Maria Ignazia Carta, nata a Desulo il 06/03/1965 e residente in Loc. Sa Turruta, 09070 Siamaggiore (OR), in qualità di comproprietaria del terreno sito in Comune di Oristano e censito al Catasto Terreni al F° 11 mappali 298, 299 e 300 (parte) per complessivi mq 2909;

- Giuseppe Vacca, nato a Oristano il 20/01/1956 e residente in Piazza Manno 7, 09170 Oristano (OR), in qualità di comproprietario dei terreni siti in Comune di Oristano e censiti al Catasto Terreni al F° 5, mappale 501 ed al F° 11 mappali 1, 220 e 221 per complessivi mq 3235;

- Marco Vacca, nato a Oristano il 23/11/1958 e residente in V.le San Martino, 9, 09170 Oristano (OR), in qualità di comproprietario dei terreni siti in Comune di Oristano e censiti al Catasto Terreni al F° 5, mappale 501 ed al F° 11 mappali 1, 220 e 221 per complessivi mq 3235;

- Luciano Vacca, nato a Oristano il 19/03/1964 e residente in V.le San Martino, 9, 09170 Oristano (OR), in qualità di comproprietario dei terreni siti in Comune di Oristano e censiti al Catasto Terreni al F° 5, mappale 501 ed al F° 11 mappali 1, 220 e 221 per complessivi mq 3235;

- Giuseppe Paolo Sulis, nato a Tonara il 30/07/1938 e residente in V.le Repubblica 127, 09170 Oristano (OR), in qualità di proprietario dei terreni siti in Comune di Oristano e censiti al Catasto Terreni al F° 5, mappali 491 e 492, di 4586 mq, oltre al mappale 500 la cui parte prospiciente i propri lotti è stata da tempo opzionata per l'acquisizione dal patrimonio del Comune di Oristano (il mappale 500 proviene dalla sdemanializzazione di un canale consortile, la cui funzione originaria è da tempo cessata);

- Michele Nigro, nato a Carbonia (CI) il 23.12.1962 residente a Oristano nella via Einaudi n° 6, proprietario del terreno in Oristano, censito al F° 11 mappale 58, di mq 2445

Impostazione progettuale

Ciascun proprietario ha espresso, in considerazione della forte caratterizzazione dei lotti, la volontà di concorrere alla lottizzazione senza stravolgere la traccia degli attuali confini di proprietà. Pertanto, ciascun proprietario vede soddisfatta, all'interno della sua porzione originaria, l'esigenza di individuazione di lotti edificabili sufficientemente ampi e regolari, previa cessione della propria quota di competenza di standards.

In linea generale, quindi, ciascun proprietario vede crearsi in egual misura nuovi lotti edificabili con fronte al viale Repubblica e altrettanti con fronte alla retrostante strada vicinale.

Fa una lieve eccezione a questa regola generale il lotto del dr. G.P. Sulis, nel quale insiste una serie di edifici (mappale 492) secondo un disegno consolidato che non si intende modificare, mentre la restante porzione (mappale 491) viene suddivisa in tre lotti, tutti con accesso dalla strada vicinale retrostante. Ciò ha comportato per il disegno di questi lotti una conformazione anomala rispetto al disegno del resto dei lotti edificabili.

In ogni caso si è applicato il principio di conservare anche per i nuovi lotti edificabili la tipologia della casa isolata nel lotto, che è quella più diffusa, se non praticamente l'unica, nella zona circostante.

Questo è stato reso possibile dal basso indice territoriale disponibile, e quindi da un uso non intensivo del territorio.

Per quanto riguarda l'edificazione nei singoli lotti, si è preferito assegnare volumetrie identiche ai lotti che originano dal medesimo proprietario, a prescindere dalle differenze di superficie fondiaria. Ciò ha generato un indice fondiario variabile tra 0,45 e 0,64 mc/mq, comunque molto basso.

Poiché è intenzione dei proprietari attuali di destinare ad uso proprio o dei familiari

i futuri lotti edificabili, e dunque non dovendosi massimizzare in chiave speculativa l'edificabilità stessa, non si è ritenuto opportuno accedere alle premialità volumetriche consentite dalle Linee Guida per le zone C2RU.

La determinazione delle aree di cessione.

Le superfici attribuite alle cessioni per spazi ad uso pubblico (stante l'esiguità delle aree si è proposto di destinarle a parcheggi, e ad aree verdi e pedonali) sono state determinate nella misura minima delle linee Guida sulla base dell'indice abitativo (150 mc/abitante) e della dotazione minima (18 mq/ab.). Oltre a tali aree, dove necessario, si sono previste anche zone di raccordo stradale con l'attuale struttura viaria.

Tale verifica è inoltre rispettata per ciascun comparto originario.

Nelle tavole di dettaglio sono descritte le sistemazioni delle zone di cessione, siano esse per standard o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con le opere stradali, a verde, di modifica e di raccordo con gli impianti esistenti.

DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE EDILIZIE

Nella tavola delle tipologie si è tentato di descrivere la casistica delle tipologie ammissibili nella zona, nella quale sono indicate le altezze minime interne secondo le destinazioni d'uso; in generale, tranne i casi di edifici preesistenti, in ciascun lotto è previsto un edificio isolato su più piani.

Sono previste, nelle norme di attuazione, le seguenti destinazioni d'uso generali:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato o MSV);
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Uffici e studi professionali;

Le destinazioni d'uso differenti o difformi dalle precedenti non saranno ammesse e, qualora già presenti nei fabbricati preesistenti e di cui non sia prevista la demolizione,

possono essere mantenute (sempreché a suo tempo regolarmente assentite per tali usi) purché nelle dimensioni attuali, senza ampliamenti.

Sempre nelle norme di attuazione sono dettate prescrizioni su superfici coperte, volumi, altezze, distanze e altri parametri urbanistici, nel rispetto dei minimi fissati dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Per lo studio delle opere di urbanizzazione ci si è riferiti alle Linee Guida di intervento approvate il 13/10/2011 con delibera n° 31 del Commissario Straordinario, ed alle relative tavole grafiche.

Come già detto, le aree di cui si compone la presente lottizzazione, ricadono in zone parzialmente urbanizzate. Sul lato viale Repubblica sono presenti tutte le sistemazioni stradali e le opere per lo smaltimento delle acque piovane. Nella strada retrostante è definita la sola viabilità di penetrazione.

Pertanto si dovranno realizzare le opere relative alle aree di cessione per strade, parcheggi, zone verdi e pedonali, oltre che i raccordi stradali, ove necessari, e tutte le integrazioni impiantistiche.

Per la redazione della progettazione di massima delle opere di urbanizzazione, si è fatto riferimento allo studio complessivo in corso di redazione da parte dell'Amministrazione, rimandando ad un momento immediatamente successivo il tema della ripartizione tra oneri immediatamente gravanti sui lottizzanti ed oneri in capo all'Amministrazione o recuperabili attraverso lo sgravio della cosiddetta "Bucalossi".

Infatti, il Viale Repubblica dovrà ospitare le connessioni di rete dorsali di tutta la vasta area, ed in particolare raccoglierà con una condotta di grande diametro tutte le acque nere provenienti dalle lottizzazioni della C_{2RU} e della altre zone C. Analogamente dovrà ospitare la condotta idrica principale, dalla quale deriveranno i vari tronchi di smistamento. A tal fine l'amministrazione ha programmato da tempo un momento collettivo per arrivare alla condivisione delle spese tra tutti i lottizzanti e non, compresi i frontisti che, sul lato meridionale del viale, potranno godere ad altro titolo dei sottoservizi suddetti (zone G).

Allo stesso modo dovranno essere individuate le modalità per attribuire alle lottizzazioni la quota parte delle opere da realizzare, distinguendo quelle strettamente necessarie alla lottizzazione stessa da quelle che vengono realizzate per interesse generale (sovradimensionamenti delle condotte, realizzazione di raccordi impiantistici e stradali di avvicinamento, ecc.).

Una ulteriore complessità è introdotta dalla presenza di lottizzanti non aderenti, la cui presenza in posizione intermedia non consente di completare le opere viarie e impiantistiche, per le quali si è studiata una configurazione tale da non inficiare l'accesso e l'utilizzo nelle porzioni dei lottizzanti aderenti

Per questi motivi, previo accordo con il Dirigente del V settore, in questa stesura sono state sommariamente descritte in via grafica le opere di urbanizzazione, rinviando la loro quantificazione in capo ai lottizzanti ad un successivo momento di approfondimento.

Più in dettaglio, le opere di urbanizzazione riguarderanno:

1) Impianto idrico:

L'impianto sulla strada vicinale verrà derivato dalla condotta prevista sul viale Repubblica, che a sua volta farà capo all'acquedotto cittadino.

Le condotte sono previste in ghisa sferoidale, con particolari desunti dagli standard Abbanoa. Per la determinazione del diametro ci si è riferiti allo studio generale dell'Amministrazione, che prevede un diametro sovradimensionato in considerazione dello sviluppo a valle della condotta, di cui il ramo in questione costituisce un primo tratto.

2) Impianto acque bianche:

Nella generalità dei casi, le nuove strade ed i nuovi parcheggi faranno convergere le proprie acque a pozzetti-caditoia con griglie carrabili in ghisa, che a loro volta recapiteranno nella condotta principale a centro strada. La condotta verrà raccordata alla rete urbana principale sul viale Repubblica, che dovrà ancora essere studiata dall'Amministrazione nell'ambito del progetto quadro in corso di elaborazione.

3) Impianto acque nere:

Analogamente alla rete idrica, la rete fognaria recapiterà alla condotta fognaria in previsione sul Viale Repubblica. Le condotte sono previste in PVC SN8, con particolari desunti dagli standard Abbanoa. Per la determinazione del diametro ci si è riferiti allo

studio generale dell'Amministrazione, che prevede un diametro sovradimensionato in considerazione dello sviluppo a monte della condotta, di cui il ramo in questione costituisce un primo tratto.

Anche gli allacci ai singoli lotti sono previsti sulla scorta delle tipologie Abbanoa.

4) *Impianto di pubblica illuminazione:*

Anche in questo caso, mentre il Viale Repubblica è già dotato di impianto di illuminazione viaria, la strada vicinale interessata deve essere dotata di nuovo impianto di pubblica illuminazione, in derivazione dal preesistente.

Sono state previste armature a testa palo a vapori di sodio, con interasse tra i pali di circa 30 m.

5) *Viabilità:*

Le sezioni stradali adottate sono in linea con quelle previste dalle Linee Guida per strade di quartiere a doppio senso di marcia. La sezione complessiva è di 9,50 m, con marciapiede da ambo i lati di larghezza 1,50 m.

La costituzione del corpo stradale e dei marciapiede è descritta, per materiali e spessori, nelle tavole di dettaglio.

6) *Aree destinate al parcheggio pubblico:*

Anche in queste zone si adotterà la medesima configurazione del corpo stradale, con la delimitazione adeguata degli stalli di sosta e la previsione di parcheggi per disabili, con relativi raccordi alle fasce pedonali. Tutti i posteggi sono realizzati in posizione utile e con adeguate aree di immissione e manovra; sono inoltre ben serviti da marciapiedi, che adottano una pavimentazione congrua con quella dei marciapiedi esistenti in adiacenza.

7) *Aree verdi:*

Dove lo spazio lo ha consentito, si è prevista anche la presenza di aree verdi, nelle quali si prevede la piantumazione di specie particolarmente robuste ed adeguate (macchia mediterranea, palme nane, lecci).

8) *Impianti di distribuzione a rete:*

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione verranno concordate con i relativi gestori le reti connettive per la distribuzione dell'energia, della telefonia e

del gas.

DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Come detto, per la quantificazione degli oneri in capo ai lottizzanti (al netto delle somme derivanti da sovradimensionamenti delle opere e dall'esecuzione di opere a servizio di altre proprietà, con eventuale recupero sulla "Bucalossi"), si rimanda ad una successiva fase che dovrà precedere la stipula della Convenzione.

Oristano, giugno 2013

Il Progettista

Sommario

PREMESSA	1
L'IMPOSTAZIONE URBANISTICA	2
Comparto generale.....	2
Comparto stralcio	3
Impostazione progettuale.....	4
La determinazione delle aree di cessione.....	5
DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE EDILIZIE	5
OPERE DI URBANIZZAZIONE	6
1) Impianto idrico:.....	7
2) Impianto acque bianche:.....	7
3) Impianto acque nere:	7
4) Impianto di pubblica illuminazione:.....	8
5) Viabilità:.....	8
6) Aree destinate al parcheggio pubblico:	8
7) Aree verdi:.....	8
8) Impianti di distribuzione a rete:.....	8
DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	9

ALLEGATO

Tablelle di calcolo delle volumetrie e cessioni

LOTTIZZAZIONE SULIS E PIU' - ZONA C_{2RU} - VERIFICA DEGLI STANDARDS - PROGETTO GENERALE

SUPERFICI TERRITORIALI E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

STRADA PRIVATA - PORZIONE di competenza mq 1028

	ATTUALE	DEMANIO	FONDIARIA	PERCENTUALE STRADA	PORZIONE STRADA	TERRITORIALE	MC ATTUALI	MC FUTURI	MC RESIDUI
PROPRIETA' SULIS	4586	289	4875	23,74%	244,0	5119,0	1246	2559,5	1313,5
PROPRIETA' VACCA	3235		3235	15,76%	161,9	3396,9		1698,5	1698,5
PROPRIETA' ZANDA/CARTA	2909		2909	14,17%	145,6	3054,6		1527,3	1527,3
PROPRIETA' CORONA	2268		2268	11,05%	113,5	2381,5	1350	1350,0	0,0
PROPRIETA' FADDA	2384		2384	11,61%	119,3	2503,3	950	1251,7	301,7
PROPRIETA' GIULIANO	2415		2415	11,76%	120,9	2535,9		1267,9	1267,9
PROPRIETA' NIGRO	2445		2445	11,91%	122,4	2567,4		1283,7	1283,7
TOTALE FONDIARIA ATTUALE			20531			TOTALE TERRITORIALE		TOTALE MC	10938,5
									7392,5

SUPERFICI FONDIARIE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

	SUPERFICIE PROGRAMMABILE	MC REALIZZABILI	ABITANTI INSEDIABILI	CESSIONI STANDARD 18MQ/AB	PERCENTUALE VOLUME	CESSIONI PER STRADE	SUP. FONDIARIA RESIDUA	NUMERO NUOVI LOTTI PREVISTI	SUP. MEDIA LOTTO	VOLUME LOTTO
PROPRIETA' SULIS	3199	1313,5	8,7	156	23,40%	303	2695	3	898	437,8
PROPRIETA' VACCA	3397	1698,5	11,3	203	15,53%	140	2930	4	733	424,6
PROPRIETA' ZANDA/CARTA	3055	1527,3	10,1	181	13,96%	178	2787	4	697	381,8
PROPRIETA' CORONA	2382	0,0	0	0	12,34%	114	2268	1	2268	0,0
PROPRIETA' FADDA	2503	301,7	2	36	11,44%	178	2317	1	2317	301,7
PROPRIETA' GIULIANO	2536	1267,9	8,4	151	11,59%	177	2246	2	1123	634,0
PROPRIETA' NIGRO	2567	1283,7	8,5	153	11,74%	182	2208	2	1104	641,8
TOTALE ABITANTI			49			TOTALE CESSIONI				
						2152	17451			
						+ LOTTO SULIS ORIG.	1913			
						TOTALE FONDIARIA	19364			

LOTTIZZAZIONE SULIS E PIU' - ZONA C_{2RU} - VERIFICA DEGLI STANDARDS - PROGETTO STRALCIO

SUPERFICI TERRITORIALI E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

STRADA PRIVATA - PORZIONE di competenza mq 674

	ATTUALE	DEMANIO	FONDIARIA	PERCENTUALE STRADA	PORZIONE STRADA	TERRITORIALE	MC ATTUALI	MC FUTURI	MC RESIDUI
PROPRIETA' SULIS	4586	289	4875	36,21%	244,0	5119,0	1246	2559	1313
PROPRIETA' VACCA	3235		3235	24,03%	161,9	3396,9		1699	1699
PROPRIETA' ZANDA/CARTA	2909		2909	21,61%	145,6	3054,6		1527	1527
PROPRIETA' NIGRO	2445		2445	18,16%	122,4	2567,4		1283	1283
TOTALE FONDIARIA ATTUALE			13464			TOTALE TERRITORIALE		TOTALE MC	7068
									5822

SUPERFICI FONDIARIE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

	SUPERFICIE PROGRAMMABILE	MC REALIZZABILI	ABITANTI INSEDIABILI	CESSIONI STANDARD MINIME 18MQ/AB	PERCENTUALE VOLUME	CESSIONI PER STRADE	SUP. FONDIARIA RESIDUA	NUMERO NUOVI LOTTI PREVISTI	SUP. MEDIA LOTTO	VOLUME LOTTO
PROPRIETA' SULIS	3199,0	1313,0	8,7	156	36,21%	303,0	2695	3	898	437,7
PROPRIETA' VACCA	3396,9	1699,0	11,3	203	24,04%	140,0	2930	4	733	424,8
PROPRIETA' ZANDA/CARTA	3054,6	1527,0	10,1	181	21,60%	178,0	2787	4	697	381,8
PROPRIETA' NIGRO	2567,4	1283,0	8,5	153	18,15%	182,0	2208	2	1104	641,5
TOTALE ABITANTI			38,6			TOTALE CESSIONI				
						1496	10620			
						+ LOTTO SULIS ORIG.	1913			
						TOTALE FONDIARIA	12533			