



COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

Progetto

Piano di lottizzazione Convenzionata *"Su Pitrasciu" in località Sa Rodia - zona C3*

Spazio riservato all'Ufficio Tecnico

Elaborato

Allegato A bis Relazione Tecnica Integrativa

Scala

1 : 500

Data

Dicembre 2024

Committenti

Antonia Iriu

Rita Loru

Francesca Secci

Carlo Cerrone

Antonella Mocci

Giuseppe Piras

Giovanni Maria Sanna

Maria Uras

Cristiana Melis

Enrico Vacca

Annalisa Lugas

Pier Paolo Lugas

Alessandro Pessini

Battista Lilliu

Paola Secci

Francesca Sarai

Gabriella Erca

Agnese Pippia

Filippo Sanna

Valeria Sanna

Gianmarco Accalai

Mariella Melis

Graziella Ardu

Antonello Lugas

Matteo Mancino

Progettisti originari: Dott. Ing. Giampiero P. Vargiu Dott. Ing. Gianluca Lilliu

Rielaborazione per allineamento ai dati catastali:

Dott. Ing. Gianni Porcu

Premessa

La presente Relazione è inerente la modifica del Piano di Lottizzazione, ricadente secondo la destinazione del vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona "C" - sottozona "C3", adottato dal Consiglio Comunale con delibera numero 134 del 10 novembre 2015 e definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con delibera numero 04 del 30 gennaio 2018, pubblicata sul B.U.R.A.S. numero 18 del 5 aprile 2018, da apportare prima della stipula della Convenzione.

Tale modifica, di lieve entità, riguarda la riduzione delle volumetrie e consegue all'ispezione alla Conservatoria effettuata dal Notaio Sanna, incaricato per il rogito della Convenzione di Lottizzazione, dalla quale è emerso che il lotto identificato al F° 6 mappale 1561 di mq 95, pur ancora oggi intestato ai lottizzanti, è stato a suo tempo oggetto di esproprio per pubblica utilità da parte del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, con atto pubblico amministrativo in data 3 luglio 1991, repertorio numero 378, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano in data 20 luglio 1991, al numero 3928 di Registro Generale ed al numero 3117 di Registro Particolare in favore del Demanio dello Stato.

Pertanto, la superficie territoriale è passata da 11.475 mq a 11.380 mq, generando un decremento totale di 95 mc di volumetria complessivamente edificabile.

Destinazione d'uso delle superfici

Ferma restando la soluzione urbanistica generale per la suddivisione degli spazi e la loro destinazione, la ripartizione modificata è evidenziata nella Tabella 1 seguente, nella quale si sono riportati i dati effettivi delle superficie a seguito del frazionamento:.

Tabella 1. DATI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

St - Superficie territoriale	11.380,00 mq
It - Indice di edificabilità territoriale	1,00 mc/mq
Vmax - Volume edificabile massimo	11.380,00 mc
Vs - Volume per servizi pubblici - 10%	1.138,00 mc
Vr - Volume per le residenze - 70%	7.966,00 mc
Vscr - Volume per servizi connessi con la residenza - 20%	2.276,00 mc
Dt - Densità territoriale	150,00 mc/ab

N.ab - Numero di abitanti insediabili	76 ab
--	-------

CALCOLO SUPERFICI MINIME IN CESSIONE PER STANDARD URBANISTICI
(S1 - S2 - S3 - S4)

Sst - Superficie minima per cessione Standard urbanistici - 18 mq/ab	1368,00 mq
di cui:	
- S1 - Istruzione - 4,5 mq/ab	342,00 mq
- S2 - Attrezzature interesse comune - 2,0 mq/ab	152,00 mq
- S3 - Verde pubblico attrezzato - 9,0 mq/ab	684,00 mq
- S4 - Parcheggi pubblici - 2,5 mq/ab	190,00 mq

CALCOLO SUPERFICI IN CESSIONE DI PROGETTO
(S1 - S2 - S3 - S4)

Sp - Superficie in cessione sulla parte a punta del comparto (mapp.le 7367)	605,00 mq
di cui:	
- S1 - Istruzione	350,00 Mq (>342)
- S2 - Attrezzature interesse comune	155,00 Mq (>155)
- S3p - Verde pubblico attrezzato - quota parte sulla punta	100,00 Mq
S4 - Superficie per parcheggi pubblici (Mappale 7368)	200,00 Mq (>190)
Sc - Superficie in cessione sulla parte lato del canale	760,00 Mq
di cui:	
- S3c - Verde pubblico attrezzato - quota parte lato canale (mapp. 7139)	760,00 Mq
S3 totale = S3p + S3c	860,00 Mq (>684)

Scs totale = Sp + Sc + S4	1565 mq	>	1368,00 mq
----------------------------------	----------------	---	-------------------

ALTRE SUPERFICI IN CESSIONE DI PROGETTO

Ss - Superficie in cessione per il riallineamento strade esistenti (Mapp.le 7140)	50,00 mq
--	-----------------

SUPERFICIE FONDIARIA

Sf = St - Scs - Ss	9765,00 mq
---------------------------	-------------------

Distribuzione della volumetria

La volumetria massima realizzabile, come già esposto precedentemente, è di 11.380,00.

La volumetria massima prevista in progetto, inglobandovi anche quella relativa ai servizi strettamente connessi con la residenza, è distribuita nei lotti in modo sufficientemente uniforme, con minimo di indice fondiario di 0,774 mc/mq e massimo di 1,402 mc/mq, con un indice medio di 1,049 mc/mq. Il rapporto di copertura massimo è di 0,50, ma data la modestia dell'indice fondiario è praticamente impossibile raggiungerlo.

Nella tavola 5 bis allegata, che si intende sostitutiva della Tavola 5 a suo tempo approvata, sono riportati i dati relativi ai lotti come derivanti dal frazionamento approvato

Il professionista incaricato

Ing. Gianni Porcu