

**OGGETTO: PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE F.LLI IBBA  
PROLUNGAMENTO VIA CAMPANELLI -  
ZONA "C" - SOTTOZONA "C2ru"**

**COMMITTENTI:**

- Pitzalis Antonio Maria
- Ibba Raffaele
- Ibba Salvatore
- Ibba Fausto, Ibba Federico,  
Ibba Stefania, Ligia Marinella
- Ibba Antonio Gaetano
- Ibba Giulio

**PROGETTISTI:**

Arch. FRANCESCO IBBA

C.so Italia n°28

Cabras (OR) 09072

tel/fax: 0783 461884

email: archibba@libero.it

posta certificata: f.ibba@anchor.it

Arch. FRANCESCO PIGA

Via T. Busachi n° 7

Oristano 09170

tel.: 0783 096965

email: arch.piga@gmail.com

Regione Autonoma della Sardegna



Comune di Oristano



**RELAZIONE TECNICA  
E  
NORME DI ATTUAZIONE**

AGGIORNAMENTO  
DICEMBRE 2015

**ALLEGATO 1**

## RELAZIONE TECNICA

### GENERALITÀ

Il piano di lottizzazione prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di un terreno sito in zona C2ru nel PUC del Comune di Oristano, situato all'intersezione tra la parte terminale della Via Ernesto Campanelli e una strada vicinale.

Di seguito si riportano le proprietà e la distinzione catastale di tutte le particelle che costituiscono il lotto:

	<b>Proprietario</b>	<b>Foglio mappale</b>		<b>Superficie mq</b>
1)	Pitzalis Antonio , C.F. PTZ NNM 46R10 H756D residente in Via Cagliari n. 278, Oristano	6	1242	1293,00
		6	1244	102,00
		6	1203	110,00
		tot mq.		1505,00
2)	Ibba Raffaele, C.F: BBI RFL 39P11 B314V Via San Pietro 34, Cabras	6	1241	1957,00
		6	1243	84,00
				tot mq.
3)	Ibba Salvatore, C.F: BBI SVT 30T16 B314S Via Principessa Iolanda n.12, Cabras	6	1197	3343,00
		6	1208	97,00
				tot mq.
4)	Ibba Fausto e fam. , C.F: BBI FST 69E05 B314Q Via San Pietro 22, Cabras	6	1198	3366,00
		6	1209	76,00
				tot mq.
5)	Ibba Antonio Gaetano, C.F. BBI NNG 30T16 B314K residente in via Principessa Iolanda n. 10, Cabras	6	1199	3387,00
		6	1210	70,00
				tot mq.
6)	Ibba Giulio, C.F: BBI GLI 35B16 B314G Via Magellano 23, Cabras	6	1200	3560,00
		6	1211	139,00
				tot mq.
7)	Indiviso famiglia Ibba	6	1201	113,00
		6	1202	84,00
				tot mq.
8)	<b>SUPERFICIE TOTALE (1+2+3+4+5+6+7)</b>	<b>mq</b>		<b>17781,00</b>

LOTTIZZAZIONE "F.LLI IBBA E PIU'" - RELAZIONE TECNICA E REGOLAMENTO DI  
ATTUAZIONE

---

L'intervento, come evidenziato, interessa una superficie di gran lunga superiore alla minima prevista dal PUC (mq.10.000,00).

L'area interessata dal piano, di forma pressoché triangolare, è situata a nord-ovest dell'aggregato urbano e confina a nord-est con la Via Ernesto Campanelli, a sud-ovest con una strada vicinale e a nord-ovest con altre particelle site in zona C2ru non appartenenti ai lottizzanti.

Il terreno è pressoché pianeggiante e risulta costituito da terreni prevalentemente a granulometria sottile, limosi, argillosi e sabbiosi sia in alternanza che in vari rapporti granulometrici, come meglio evidenziato nella relazione geologica allegata, l'area individuata ben si presta all'intervento lottizzatorio.

**TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI (ex art. 32 delle NTA del PUC)**

A	Zona Omogenea	<b>C2_ru</b>
B	Indice Territoriale	<b>0,5</b> mc/mq
C	Rapporto di Copertura	<b>1/3</b>
D	Altezza Massima	<b>7,00</b> mt
E	Standards	<b>150</b> mc/ab
F	Aree da destinare a Standards	<b>18</b> mq/ab
G	Volume realizzabile ( B x 17781 mq.)	<b>8890,5</b> mc
H	Volume Totale ( G + G x 15%)	<b>10224,08</b> MC
I	Abitanti insediabili ( H / E )	<b>68,16</b> ab
L	<b>S</b> Aree da cedere o monetizzare ( I x F)	<b>1226,88</b> mq
	così suddivise (ex art. 6 D. A. 20 dicembre 83 n. 2266/U) :	
	<b>S1</b> Aree per l'istruzione ( I x 4,5 mq/ab)	306,72 mq
	<b>S2</b> Aree di Interesse comune ( I x 2 mq/ab)	136,32 mq
	<b>S3</b> Aree attrezzate a parco e sport ( I x 9 mq/ab)	613,44 mq
	<b>S4</b> Aree per Parcheggi Pubblici ( I x 2,5 mq/ab)	170,40 mq

## AZZONAMENTO

L'area interessata dal piano si trova in posizione contigua alla zona omogenea D2\* (lottizzazione Cualbu) e limitrofa alla zona omogenea B2 e B3. Nelle immediate vicinanze del terreno, all'altro angolo dell'incrocio con la Via E. Campanelli, è presente una zona S3 e una Zona S2 non ancora destinata ad alcun servizio collettivo, a poche centinaia di metri sono inoltre presenti le scuole elementari di via Cairoli e l'adiacente chiesa di San Giuseppe e altre più piccole zone S3.

Data la particolare posizione del terreno e la presenza nelle immediate vicinanze di numerose aree destinate a Standards, delle quali alcune non ancora utilizzate, si ritiene, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale Vigente, che non sia nell'interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso una completa cessione delle aree ma sia preferibile corrispondere in parte un controvalore monetario commisurato al valore commerciale medio delle aree non cedute mentre, un'altra parte degli standard verrà ceduta al Comune per la realizzazione di una rotonda, carrabile e pedonale, prevista per un progetto futuro di viabilità locale.

In particolare si è ritenuto di proporre la monetizzazione degli Standards relativi alle Zone S1, S2 ed S3 per complessivi 633,48 mq e la cessione di 423,00 mq sempre di aree standards, oltre alla cessione delle zone S4 per Parcheggi Pubblici ampliamenti verificati.

In tale ottica il progetto prevede la realizzazione di 25 lotti distribuiti lungo una strada locale di ambito urbano ad una sola corsia lungo la quale sono collocati anche i parcheggi pubblici (zone S4).

## DATI PLANIVOLUMETRICI

La superficie interessata dalla lottizzazione, come già visto, è di mq.17.781,00 e risulta così ripartita:

- Superficie fondiaria	mq.	14.537,00;
- Parcheggi pubblici	mq.	187;
- Strade	mq.	1541;
- Standards (S1+S2+S3)	mq.	423;
- Marciapiedi	mq.	850;
- Strada privata	mq.	243.

Ne consegue che:

il **numero degli abitanti insediabili** è pari a:  $10224,08 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = \mathbf{68,16 \text{ ab.}}$  ;

l'**indice di fabbricabilità territoriale** è pari a:  $10224,08 \text{ mc} / 17.781 \text{ mq} = \mathbf{0,575 \text{ mc/mq.}}$  ;

l'**indice di fabbricabilità fondiaria** è uguale a:  $10224,08 \text{ mc} / 14.537,00 \text{ mq} = \mathbf{0,703 \text{ mc/mq.}}$  .

**LOTTIZZAZIONE "F.LLI IBBA E PIU'" - RELAZIONE TECNICA E REGOLAMENTO DI  
ATTUAZIONE**

Tutti i seguenti valori corrispondono a quelli previsti dalle norme del PUC relativi agli interventi lottizzatori nella zona C2ru. E' da precisare che i volumi per i servizi strettamente connessi con la residenza sono compresi nei diversi comparti e potranno successivamente essere individuati anche nelle loro specifiche destinazioni.

**INCENTIVI VOLUMETRICI**

In armonia con quanto disposto dagli indirizzi espressi dall'elaborato "E9 Linee Guida Edilizia Sostenibile" il piano di lottizzazione prevede obbligatoriamente per ogni singolo lotto un ricorso all'approvvigionamento energetico dal solare pari ad almeno 2 kWp di fotovoltaico e 80% di acqua calda sanitaria ottenuta da solare termico.

Tale previsione doterà il lotto di un incentivo volumetrico del 15% e una diminuzione degli oneri di urbanizzazione del 15% (vedi LINEE GUIDA per la redazione dei Piani di Riqualficazione Urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f più precisamente all'art. 4 lettera c).

**TAB. 2 - DATI PLANO VOLUMETRICI DEI SINGOLI LOTTI**

<b>LOTTO</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<b>VOLUME</b>	<b>I.F.</b>	<b>VOLUME +15%</b>	<b>I.F. +15%</b>
1	1368,00	752,50	0,550	865,38	0,633
2	493,00	369,80	0,750	400,00	0,811
3	480,00	330,40	0,688	370,00	0,771
4	520,00	340,00	0,654	377,65	0,726
5	557,00	369,80	0,664	400,00	0,718
6	436,00	322,00	0,739	360,00	0,826
7	520,00	340,00	0,654	380,00	0,731
8	577,00	349,40	0,606	385,00	0,667
9	598,00	358,50	0,599	394,42	0,660
10	428,00	322,00	0,752	360,00	0,841
11	520,00	340,00	0,654	380,00	0,731
12	500,00	369,70	0,739	400,00	0,800
13	469,00	369,00	0,787	400,00	0,853
14	526,00	340,00	0,646	380,53	0,723
15	459,00	369,80	0,806	400,00	0,871
16	520,00	340,00	0,654	380,00	0,731
17	481,00	340,00	0,707	380,00	0,790
18	516,00	349,00	0,676	385,00	0,746
19	726,00	349,40	0,481	383,80	0,529
20	533,00	369,80	0,694	400,00	0,750
21	748,00	344,00	0,460	480,00	0,642
22	544,00	267,50	0,492	400,00	0,735
23	753,00	323,00	0,429	400,00	0,531
24	601,00	294,00	0,489	382,30	0,636
25	664,00	270,90	0,408	380,00	0,572
<b>SOMMANO</b>	<b>14537,00</b>	<b>8890,50</b>	<b>0,612</b>	<b>10224,08</b>	<b>0,703</b>

Come si evince dalla TAB. 2, ai singoli lotti sono state assegnate determinate volumetrie che danno come risultato Indici di Fabbricabilità Fondiaria diversi.

In fase edificatoria è concessa l'aggregazione di più lotti o di parti di essi e il trasferimento di volumetria, tali trasformazioni dovranno essere fatte a saldi invariati delle volumetrie.

### **TIPOLOGIA EDILIZIA**

Trattasi prevalentemente di case unifamiliari isolate, sviluppate su due piani fuori terra e un seminterrato.

Per un esame più approfondito dei tipi edilizi si rimanda al relativo elaborato progettuale, che definisce in modo dettagliato gli schemi di tutti i fabbricati previsti, tali schemi sono da considerarsi però puramente indicativi lasciando ai singoli futuri proprietari libertà di progettazione all'interno dei parametri urbanistici complessivi.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente piano sono riportate nella tavola 6.

**Le strade** sono previste a senso unico di marcia della larghezza di ml. 5,50 (come prevede il D.M. 5 Novembre 2011 NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE di tipo Locale F urbano) inclusi 0,50 ml. di banchine con caditoie per parte, con slarghi destinati a parcheggio e marciapiedi ad ambo i lati di mt. 1,50.

Data la natura dei terreni, la posa della fondazione stradale dovrà avvenire ad una profondità di circa -0,80 mt dal piano di campagna in modo da limitare il coinvolgimento degli strati superficiali da eventuali deformazioni del sottofondo.

**La rete delle acque nere** prevede la realizzazione di due collettori in PVC del diametro di 200mm nei quali confluiranno gli scarichi dei singoli lotti. Tali collettori a loro volta confluiranno nella condotta fognaria del diametro di 315 mm prevista nell'attuale strada vicinale che sarà funzionale anche le altre lottizzazioni che si realizzeranno a monte della nostra area. Tale schema è stato già concordato informalmente con i tecnici del gestore unico "Abbanoa".

**La rete delle acque bianche** avrà lo stesso schema di funzionamento di quello delle acque nere ma con collettori dimensionati adeguatamente (VEDI Tav. 6)

**La rete idrica** sarà realizzata ad anello con tubazioni in ghisa sferoidale del diametro di 80 mm. I lotti saranno alimentati da tubi di adduzione in MULTISTRATO del diametro di 32 mm.

Come per la rete delle acque nere anche lo schema della rete idrica è stato già concordato informalmente con i tecnici del gestore unico "Abbanoa".

## LOTTIZZAZIONE "F.LLI IBBA E PIU'" - RELAZIONE TECNICA E REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

---

**La rete elettrica** prevede la realizzazione di due cavidotti interrati di Media Tensione che dalla dorsale esistente nella strada vicinale andranno ad alimentare una cabina elettrica prevista in prossimità della strada privata della lottizzazione.

I singoli lotti saranno alimentati in Bassa Tensione direttamente dalla cabina elettrica attraverso la realizzazione di altri cavidotti interrati.

**L'impianto di illuminazione pubblica** sarà costituito da pali di altezza pari a mt. 7 con armature stradali tipo "Disano Brera". I pali saranno posti ad una distanza massima di 21 mt uno dall'altro in modo da consentire un'adeguata e uniforme illuminazione, si allega il calcolo della luminanza dei vari tratti stradali.

Le opere di urbanizzazione prevedono inoltre la realizzazione della rete telefonica e di una comunale ad uso pubblico (vedi LINEE GUIDA per la redazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f all'art. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA).

Per quanto riguarda la rete del gas, anch'essa verrà realizzata contemporaneamente alla esecuzione delle altre reti, tramite intervento diretto o secondo le direttive delle società concessionarie.

### I TECNICI

Arch. Francesco Ibba

.....

Arch. Francesco Piga

.....

## REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

### ART. 1

All'interno dei singoli lotti potranno essere realizzati volumi destinati a:

- 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;

### ART. 2

Ogni unità immobiliare dovrà dotarsi obbligatoriamente di un minimo di 2 kWp di produzione di energia elettrica da fotovoltaico ed avere l'acqua calda sanitaria ottenuta per almeno l'80% da solare termico. I pannelli fotovoltaici e/o destinati al solare termico dovranno essere del tipo integrato nelle falde del tetto o, nel caso di installazione su tetto piano, dovranno essere studiate opportune soluzioni architettoniche di integrazione o mitigazione.

### ART. 3

E' consentita la realizzazione di vani accessori, vani tecnici, tettoie, porticati o verande coperte non in aderenza all'edificio principale. Tali fabbricati potranno avere altezza massima pari mt. 2,40, se intesi come volumi urbanistici dovranno rispettare le distanze dai confini e tra fabbricati e pareti finestrate.

### ART. 4

E' consentita l'aggregazione di piu lotti o di parti di essi.

### ART. 5

E' consentito il trasferimento di volumetria da un lotto ad un altro nel rispetto delle tipologie previste dal piano.

### ART. 6

Il rapporto di copertura di ogni singolo lotto non potrà superare il valore di 1/3.

### ART. 7

L'altezza massima dei fabbricati è di mt. 7 .

ART. 8

Le distanze minime dai confini dovranno essere pari a 5,00 ml; le distanze minime dal confine sul lato stradale dovranno essere pari a 3,00 ml, le abitazioni abbinatae dovranno andare in aderenza su un lato.

ART. 9

Tutte le recinzioni frontestrada dovranno essere a giorno con base in muratura di altezza pari mt. 0,8 con sovrastante ringhiera metallica di altezza pari a mt. 1,2. E' preferibile una soluzione uniforme per tutti i lotti.

I muri di confine tra i lotti potranno avere altezza massima pari a mt. 2,40, misurata rispetto al piano di sistemazione interno.

ART. 10

I tipi edilizi indicati in previsione sono da intendersi puramente indicativi e non vincolanti.

ART. 11

Fa parte integrante del presente Regolamento di Attuazione la convenzione stipulata tra il Comune di Oristano e i Lottizzanti, e per quanto in essa non espressamente previsto, si applicano le norme del PUC e del Regolamento Edilizio, nonché le più generali norme di urbanistica e di edilizia vigenti.



## Sommario

<b>GENERALITÀ .....</b>	<b>1</b>
<b>TAB. 1 PARAMETRI URBANISTICI (ex art. 32 delle NTA del PUC).....</b>	<b>2</b>
<b>AZZONAMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>DATI PLANIVOLUMETRICI .....</b>	<b>3</b>
<b>INCENTIVI VOLUMETRICI .....</b>	<b>4</b>
<b>TAB. 2 - DATI PLANOVOLUMETRICI DEI SINGOLI LOTTI .....</b>	<b>4</b>
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA .....</b>	<b>5</b>
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>5</b>
<b>REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>7</b>
<b>QUADRO ECONOMICO .....</b>	<b>9</b>