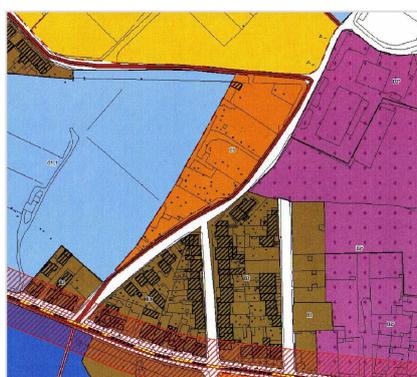




# COMUNE DI ORISTANO

Provincia di OR

## PROGETTAZIONE URBANISTICA



## PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CHIRIGHEDDU"

## PROGETTO ESECUTIVO



## ALLEGATO 1 RELAZIONE TECNICA



Committenza:  
Raimondo MUGHEDDU \_\_\_\_\_

Progettista:  
Dott.G geom. Valpiero E. DELUGAS

Andrea MANCA \_\_\_\_\_

Laura SCHINTU \_\_\_\_\_

Fabrizio CROBU \_\_\_\_\_

Renzo LEDDA \_\_\_\_\_

Ivo BULLEGAS \_\_\_\_\_

Responsabile dell'Urbanistica:  
Ing. Michele SCANU

Sindaco:  
Guido TENDAS

Data: OTTOBRE 2014

## 1. GENERALITA'

La presente relazione è allegata al progetto per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione nel Comune di Oristano. Il Piano di Lottizzazione prevede l'intervento coordinato per scopi residenziali in alcuni terreni ricadenti, secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, nella zona di espansione residenziale "C", **sottozona C3** (zona omogenea di espansione, secondo il vigente strumento urbanistico).

L'area, oggetto del Piano di Lottizzazione, è ubicata in località "Chirigheddu" prospiciente la strada "via Tore Carta", di proprietà della ditta **Manca Andrea, Schintu Laura, Mugheddu Raimondo, Crobu Fabrizio, Ledda Renzo, Bullegas Ivo,**

Catastalmente i terreni assoggettati al Piano di Lottizzazione si individuano nel Foglio 14 del comune di Oristano Mappali 2251, 3769, 3770, 3771, 6138, 6139, 6135, 6133, 6677, e presentano una superficie totale reale di mq. 8.778,00 e una superficie totale catastale di mq. 8.937,00.

La superficie di riferimento adottata per la redazione di tutti gli elaborati progettuali del Piano di Lottizzazione è la superficie totale reale di mq. 8.778,00.

La forma planimetrica abbastanza regolare dell'area, la rende facilmente disposta all'edificazione. L'andamento del terreno si presenta quasi pianeggiante con una leggera pendenza che non condiziona assolutamente l'utilizzo dell'area. E' presente, sull'area, un fabbricato di proprietà del sig. Bullegas Ivo, regolarmente condonato, alcune tettoie amovibili di proprietà dei sig.ri Mugheddu Raimondo e Schintu Laura e infine n. 2 container nel lotto di proprietà del sig. Manca Andrea. Il fabbricato di proprietà Bullegas andrà demolito, così come le tettoie e infine i due container andranno spostati in altri lotti al di fuori della lottizzazione.

## 2. LA ZONIZZAZIONE

Nello studio della zonizzazione si sono rispettati gli standards urbanistici previsti dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto Floris" e dal Piano Urbanistico Comunale già adottato dal C.C. In riferimento a quanto previsto negli art. 6 e 7 del Decreto Floris, che così riportano negli articoli 6 e 7 di seguito ricordati : Art. 6. (Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio). Salvo quanto stabilito dal successivo art. 7, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

**-Comuni della I e II Classe: mq 18,00 per abitante;** -Comuni della III e IV Classe: mq 12,00 per abitante. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

**-Comuni della I e II Classe: mq 4,50;**

-Comuni della III e IV Classe: mq 4,00.

b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre:

**-Comuni della I, II, III e IV Classe: mq 2,00.**

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3):

**-Comuni della I e II Classe: mq 9,00;**

-Comuni della III e IV Classe: mq 5,00;

d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli:

**-Comuni della I e II Classe: mq 2,50;**

-Comuni della III e IV Classe: mq 1,00.

Per i Comuni della Classe IV, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli indicati alle lett. c) e d).

Art. 7. (Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee).

La quantità minima di spazi, definita nel precedente articolo in via generale, è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

### **3. ZONE C**

Deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazi di cui all'art.6.

Sono state quantificate le aree da urbanizzare e la superficie fondiaria (vedi Tav.5)

-Superficie territoriale = 8.778,00 mq

-Volume edificabile (indice territoriale 1 mc/ab) = 8.778,00 mc

-Totale abitanti (150 mc/ab) = **N°59** (art.9 Norme Attuazione P.U.C. Oristano)

Di cui la volumetria va suddivisa (in riferimento all'art. 4 del "Decreto Floris") :

10% pari a mc 877,80 per "Servizi pubblici"

20% pari a mc 1.755,60 per "Servizi strettamente connessi alle residenze"

70% pari a mc 6.144,60 per "Residenze"

**Superfici minime previste in cessione dal piano:**

-Aree per l'istruzione (S1) = 4,5 mq/ab = **266 mq**

-Aree di interesse comune (S2) = 2 mq/ab = **118 mq**

-Spazi attrezzati (S3) = 9 mq/ab = **531 mq**

-Parcheggi (S4) = 2,5 mq/ab = **148 mq**

**Per un totale di mq 1.063,00**

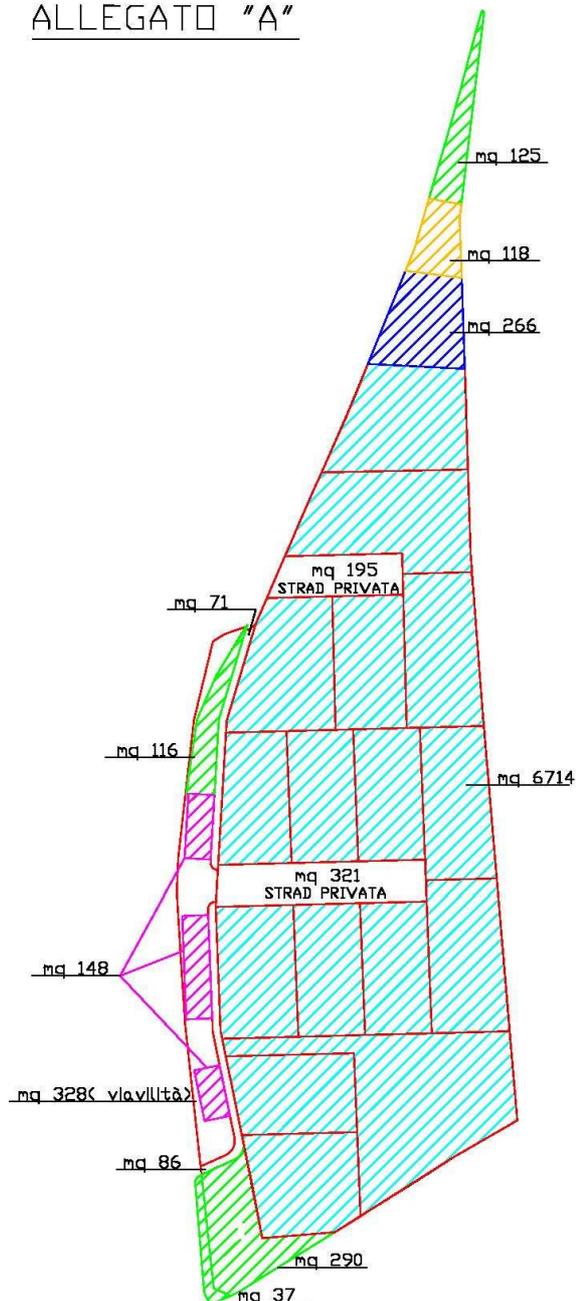
**Superfici effettive previste in cessione dal piano (vedi allegato "A") :**

- Aree per l'istruzione (S1) =  $4,5m^2/ab = 266 \text{ mq}$  ;
  - Aree di interesse comune (S2) =  $2m^2/ab = 118 \text{ mq}$  ;
  - Spazi attrezzati (S3) =  $9m^2/ab = 531 \text{ mq}$  ;
  - Parcheggi (S4) =  $2,5m^2/ab = 148 \text{ mq}$  ;
  - Viabilità = **485 mq** (escluse le due strade private di mq 516,00)
- Riepilogo superficie ceduta:  $266 \text{ mq} + 118 \text{ mq} + 531 \text{ mq} + 148 \text{ mq} + 485 \text{ mq} = 1548 \text{ mq}$

**Totale cessioni = 1.548,00 mq**

- Ulteriore superficie disponibile per spazi attrezzati (S3) = mq 37 (da reliquato stradale)

ALLEGATO "A"



#### **4. PLANIVOLUMETRICO**

La superficie fondiaria risulta essere di mq 6.714,00 come è possibile verificare dagli elaborati grafici (vedi Tav.5), ed è stata suddivisa in n. 16 lotti. La volumetria edificabile per le residenze, come già accennato in precedenza, è pari al 70 % del volume complessivamente realizzabile, mentre un ulteriore 20% può essere destinato a servizi strettamente connessi con la residenza, per cui si ottiene una volumetria complessiva di mc 7.900,20 (mc 6.144,60 + mc 1.755,60). -

**Indice fondiario = mc 7.900,20 / mq 6.714,00 = 1,18 mc/mq**

#### **5. VIABILITA'**

La viabilità in progetto sono strade di accesso ai lotti. Più precisamente, si raccordano alla via Tore Carta due tratti di viabilità privata. La sede viaria principale è la via Tore Carta, con una carreggiata minima di mt.7,00, quella secondaria è privata e prevede una carreggiata della larghezza pari a m 6,00, oltre ai marciapiedi di larghezza pari a m 1,00.

Come più compiutamente riportato nella Relazione Geologica e Geotecnica si intende procedere con uno scavo di sbancamento della sede stradale per una profondità di m 0,30; la superficie così raggiunta verrà ricaricata con materiale arido (Tout-Venant) per poi raggiungere la quota di posa della pavimentazione stradale (Binder-Chiuso).

La sede viaria principale sarà completata con la realizzazione nel lato adiacente alla lottizzazione con marciapiedi e parcheggi.

#### **6. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria, così come previsto dall'art.4 della Legge 847/1964, comprendono la realizzazione di: viabilità (precedentemente descritta), rete di alimentazione idrica, rete di smaltimento acque bianche, rete fognaria, impianto di illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'energia elettrica (competenza dell'ENEL), predisposizione rete del gas e predisposizione rete Telecom.

Per la realizzazione della rete idrica è previsto l'utilizzo di una tubazione in ghisa sferoidale (la sezione verrà dimensionata opportunamente alla redazione del progetto esecutivo). Essa prevede il collegamento con la rete esistente posta nell'incrocio della via Tore Carta con la via Renzo Cherchi. La rete fognaria acque bianche è esistente lungo tutta la via Tore Carte, verranno collegate le caditoie di scarico delle due strade private, da realizzarsi con una tubazione in PVC (la sezione è opportunamente dimensionata e prevista negli allegati elaborati grafici. Tutte le caditoie verranno dotate di griglia stradale di raccolta in ghisa di opportuno peso e dimensioni.

La rete fognaria acque nere sarà realizzata con una tubazione in grès ceramico (la sezione verrà dimensionata in fase di progettazione esecutiva). Il tracciato della stessa, concordato con la società Abbanoa S.p.A., prevede un punto di partenza in cui sarà sistemato un pozzetto di cacciata completo di sifone tipo "Milano", sistemato sulla viabilità della lottizzazione, nell'incrocio

fra la via Tore Carta e la via Volta, ed un punto di arrivo a valle del pozzetto di cacciata sistemato nei pressi dell'incrocio via Carta via Cherchi. Essa avrà un andamento caratterizzato dalla pendenza costante del 0,65%. L'impianto di illuminazione pubblica sarà costituito dalla messa in opera di pali a stelo con armatura e lampada ai vapori di mercurio dimensionato attraverso i calcoli elettrici, il numero dei punti luce, l'interasse tra ciascun punto luce, la potenza delle lampade e quant'altro necessario al fine di garantire un illuminamento sul piano stradale uniforme per tutta la lottizzazione.

L'assunzione, da parte dei lottizzanti, di tutti gli impegni e relativi oneri di urbanizzazione è stabilito nella convenzione che sarà stipulata fra gli stessi **lottizzanti e il comune**.

## **7. TIPOLOGIE EDILIZIE**

Nella redazione del Piano di Lottizzazione si sono rispettate le norme di attuazione del vigente strumento urbanistico. Sono state previste due tipologie edilizie, una di tipo "**binato**" formata da due case di civile abitazione e una tipo "**singola**". L'altezza di entrambe le tipologie edilizie sarà compresa tra m 3,50 e m 7,00, con un numero massimo di tre piani, compreso seminterrato.

E' consentita l'edificazione di fabbricati composti dal solo piano terra. Sono consentiti i vani seminterrati dell'altezza minima di m 2.40, da destinarsi a cantina, garage e altri vani non abitabili.

E' consentito il raggruppamento (dove possibile) di un numero di due lotti, senza alterare l'indice di fabbricabilità del Piano e nel rispetto di quanto previsto dal planivolumetrico, per l'edificazione di case d'abitazione singole.

La superficie coperta massima sarà determinata dalle distanze dai confini e dal rapporto tra il volume massimo e l'altezza; comunque detta superficie coperta non potrà superare il rapporto di copertura pari a 1/2 della superficie fondiaria.

Negli elaborati grafici sono state messe in evidenza le misure obbligatorie relativamente alle distanze tra i fabbricati, distanze dai confini e dal filo stradale.

Le recinzioni esterne sui fronti prospicienti le strade dovranno essere a giorno, saranno vietati i rivestimenti esterni in materiale traslucido o smaltato.

## **8. DATI DI SINTESI**

- SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI DEL P.D.L. DESCRIZIONE VALORI

Superficie totale reale Area di Intervento 8.778,00 mq

Volumetria Totale Edificabile 8.778,00 mc (indice di fabbr. territoriale 1 mc/mq)

Volumetria per Residenze e Servizi Connessi (90% di 8.778,00) 7.900,20 mc

Volumetria per Servizi Pubblici (10% di 8.778,00) 877,80 mc

Abitanti Insediabili Teorici nel primo stralcio funzionale (150 mc/ab) n°59 .

Superficie teorica da cedere per Spazi Pubblici o riservati ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi (18 mq/abitante) 1.062,00 mq, arrotondati a 1063,00 mq .

Superficie reale ceduta per Spazi Pubblici o riservati ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi (18 mq/abitante) 1.063,00 mq .

Superficie ceduta per Viabilità Pubblica 485,00 mq .

Superficie a disposizione per Residenze 6.714,00.

Il Progettista

Dott. Geom. Valpiero Ezio Delugas