

A) PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.U.C. VIGENTE

Il comune di Oristano è dotato di un P.U.C. generale approvato di recente dalla Regione Autonoma della Sardegna.

L'area oggetto del P.U.A. che consiste in un Piano Urbanistico Attuativo, più semplicemente di un Piano di Lottizzazione, è classificata nella sottozona **C2ru**, e rappresenta un'area antropizzata posta ai limiti dell'edificato urbano che necessita appunto di un Piano Attuativo di Riqualficazione Urbanistica.

Si tratta di una zona situata ad ovest dell'agglomerato urbano, un tempo utilizzata esclusivamente per finalità agricole, posti soggette ad una edificazione sparsa non regolata da un Piano Attuativo, che hanno mantenuto in parte una connotazione tipica del paesaggio agricolo con orti, frutteti, ecc,ma perdendo la funzione produttiva.

Le aree classificate nella sottozona C2ru hanno in comune la mancanza di alcuni servizi primari essenziali come le reti fognarie ,la pavimentazione delle strade, reti dell'acqua potabile ecc.

Nella redazione del P.U.C. il comune di Oristano ha ravvisato la necessità che queste aree antropizzate con edificazione sparsa e carenze di servizi primari, vengano riqualficate con dei P.U.A. per garantire un miglioramento della qualità urbana e ambientale, un aumento dei servizi e un beneficio per tutta la collettività.

Più specificatamente il Comune di Oristano, a predisposto delle Linee Guida appropriate per la redazione dei Piani Attuativi di Riqualficazione delle zone C2ru e eC2ru f. ,e con gli indirizzi generali definiti dal PUC e descritti all'art.2 delle linee guida citate e con i seguenti limiti specifici:

- a) superficie minima intervento 1 Ha.;
- b) standard urbanistico di 150 mc.ab.;
- c) rapporto di copertura $R_c = 1/3$ (33,33%);
- d) altezza massima 7.00 mt.;
- e) distanze dai confini mt.5,00 salvo per quelle relative a preesistenze edilizie già assentite;
- f) aree da cedere a servizi ,come definite dal PUC, nella misura di 18 mq/ab. insediabile.

B) AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto del P.U.A. è ubicata in località Su Barroccu, il nome della località è stato utilizzato per denominare il P.U.A. in relazione, dista meno di 190 metri dall'incrocio sul prolungamento della via Campanelli, che rappresenta uno dei confini della zona D2 artigianale.

Da detto incrocio si diparte la strada vicinale denominata S' Ungroni de sa Croccoriga, che collega l'abitato di Oristano all'argine del fiume Tirso e oltre golena. La predetta strada vicinale presenta una carreggiata asfaltata per una larghezza di mt.5.20 e cunette laterali irregolari e con presenza di erbacce , canne e arbusti.

In questa strada si affacciano molte aree ricadenti nella zona C2ru, fra le quali quella oggetto del presente P.U.A. La viabilità sopra menzionata fungerà da collegamento fra l'abitato esistente e le nuove aree soggette

a lottizzazione ,pertanto la sua sistemazione, cioè la realizzazione nella medesima di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali, rete fognaria acque nere e bianche, linea idrica, elettrica interrata, di telecomunicazioni, saranno a carico della ditta lottizzante in relazione , di tutti i proprietari dei lotti che si affacciano nella medesima strada e dei proprietari delle abitazioni ,che pur non fronteggianti la stessa, devono usufruire delle opere di urbanizzazione che sulla stessa devono essere realizzate.

L'area da lottizzare confina pertanto , per un lato ,avente una lunghezza di circa 151 mt. ,con la citata viabilità, e per gli altri lati con lotti in parti edificati per uso residenziale ed altri ineditati.

L'accesso ai lotti edificati avviene per mezzo di una strada privata avente una larghezza complessiva di 11.70 con carreggiata non asfaltata, individuata col n.XVIII ,è classificata come strada privata nell'elaborato grafico relativo a tutte le strade pubbliche e private che ricadono all'interno delle aree C2ru e C2ru f.

Una porzione di questa strada ricade all'interno dell'area la lottizzare e la divide in una sorta di due comparti.

L'area da lottizzare presenta un andamento altimetrico variabile delle aree da lottizzare rispetto alla viabilità privata esistente ,con dislivello massimo che non supera 1 mt.

C) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area soggetta a lottizzazione è distinta nel Catasto terreni con i seguenti dati catastali:

foglio	Mappale	Qualità classe	Superficie Ha.	Ditta intestata e proprietaria
6	1379	Seminativo 2	0.18.38	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio)il 27-10-1959, propr.per 1/1
6	6326	Seminativo 2	0.09.24	Saderi Antonio Maria nato a Samugheo il 04-05-1929 propr. per 1/1
6	6327	Seminativo 2	0.09.23	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per ½ e Acerbi Tiziana nata a Milano il 17-12-1960 propr .per ½
6	6381	Seminativo 2	0.13.85	Matta Salvatore Luigi nato a Oristano il 28-07-1966 propr.per ½ Saba Bianca nata ad Assolo il 06-01-1926 propr. per ½
6	6382	Seminativo 2	0.13.85	Matta Salvatore Luigi nato a Oristano il 28-07-1966 propr.per ½ Saba Bianca nata ad Assolo il 06-01-1926 propr. per ½
6	6383	Seminativo 2	0.18.12	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per ½ e Acerbi Tiziana nata a Milano il 17-12-1960 propr .per ½
6	6384	Seminativo 2	0.11.25	Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per ½ e Acerbi Tiziana nata a Milano il 17-12-1960 propr .per ½
6	6151	Seminativo 3	0.48.67	Russo Giuseppe nato a Rocca di Neto il 20-09-1969 propr. per 9/45, Saderi Antonio Maria nato a Samugheo il 04-05-1929 propr. Per 18/45 e Saderi Giancarlo nato a Leut (Belgio) il 27-10-1959 propr. per 18/45

La superficie complessiva catastale risulta di mq.14.259, dette aree catastali potranno variare rispetto a quelle reali e saranno meglio definite dopo il frazionamento definitivo, comunque non si discosterà di molto da quella rilevata, pari a mq.14.100.

D) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il dimensionamento del P.U.A. è stato eseguito secondo gli indirizzi definiti dal PUC nell'art.2 delle linee guida per la redazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica nelle aree C2ru e C2ru.f., tenendo conto dei limiti relativi all'indice territoriale di 0.50 mc./mq., del parametro di standard urbanistico di 150 mc./ab. insediabile, del rapporto di copertura di 1/3, altezza massima di mt.7.00, distanze dai confini di mt.5.00 e delle aree da cedere per servizi definite dal PUC nella misura di 18 mq./ab. , e della possibilità di monetizzare queste aree secondo i criteri stabiliti dall'art.5 delle linee guida per la monetizzazione delle aree a standard allegate e facenti parte integrante del PUC. Per il dimensionamento del Piano di Lottizzazione viene presa come riferimento la superficie reale di 14.100 mq., pertanto il dimensionamento definitivo risultante è il seguente:

DIMENSIONAMENTO		
Indici di riferimento	Definiti dal PUC	Determinati nel P.U.A.
Area minima di intervento	Ha.1.00.00	Ha.1.41.00
Indice territoriale	0.50 mc/mq.	0.66 mc./mq
Volume edificabile		mc.7.050
Standard Urbanistico	150 mc.ab.	47 abitanti
Superficie per viabilità		mq.2.564
Aree per standards: a) aree per istruzione (S1), asili nido, scuole ecc. b) area per attrezzature comuni (S2) c) aree per spazi pubblici (S3) d) aree per parcheggi (S4) Superficie complessiva a standards	mq.4.50/ab. mq.2.00/ab. mq.9.00/ab. <u>mq.2.50/ab.</u> mq.18.00/ab.	mq.211.50 mq.94 mq.423 <u>mq.117.50</u> mq.846.00
Area monetizzabile	mq.18.00/ab.	mq.846.00
Superficie fondiaria residenziale		mq.10.690
Rapporto di copertura	1/3 (33.33%)	24.42%
Superficie coperta edificabile	mq.3.528	mq.2.610.84
Altezza massima	mt.7.00	mt.7.00
Distanza dai confini	mt.5.00	mt.5.00

E) SUDDIVISIONE ED UTILIZZAZIONE DEI LOTTI

L'edificabilità dei lotti è quella derivante dalle norme di attuazione di zona riportate nella tabella che segue. Sono previsti complessivamente n.17 lotti con destinazione residenziale. L'edificazione è prevista ad una distanza dai confini di mt.5.00 e relativa distanza tra pareti finestrate pari a 10 mt..

La superficie del massimo ingombro edificabile consente la costruzione di fabbricati isolati nel lotto, con articolazione esclusivamente a piano terra oppure a piano terra e piano 1°. A tal fine sono state elaborate le seguenti proposte tipologiche costruibili all'interno dei lotti e precisamente:

1) tipologia **A** – riguarda un fabbricato articolato esclusivamente a piano terra, da edificare sui lotti con superficie compresa fra un minimo di 570 mq. fino ad un massimo di 711 mq, e con superficie coperta compresa tra i 148 mq. fino ai 171 mq., per una altezza di mt.2.70, da assumere per il calcolo della volumetria, al netto del rialzo dalla quota terreno di cm.0.50;

2) tipologia **A1** – riguarda un fabbricato articolato da due piani fuori terra e quindi con zona giorno nello stesso piano terra e zona notte al piano 1°;

3) tipologia **B**- riguarda un fabbricato articolato esclusivamente a piano terra, da edificare sui lotti con superficie compresa fra i 480 mq. e i 615 mq (in rapporto alla volumetria edificabile), per una superficie massima coperta compresa fra 127 mq.e 141, assumendo la misura di mt.2.70 come altezza per il calcolo della volumetria, sempre al netto del rialzo di cm.50 dalla quota terreno;

4) tipologia **B1**- riguarda un fabbricato articolato da due piani fuori terra con zona giorno nello stesso piano terra e zona notte al piano 1° da edificare nei lotti di cui al punto 3. I dati planivolumetrici dei 17 lotti previsti vengono riportati nella seguente tabella:

lotto	superficie mq.	tipologia edilizia	volume mc.	Rapporto di copert. max	Indice fondiario	altezza massima	destinazione
1	680	A	421.60	33.33%	0.62	7.00	residenziale
2	680	A	421.60	33.33%	0.62	7.00	residenziale
3	575	A	402.50	33.33%	0.70	7.00	residenziale
4	570	A	399.00	33.33%	0.70	7.00	residenziale
5	484	B	343.64	33.33%	0.71	7.00	residenziale
6	615	B	381.30	33.33%	0.62	7.00	residenziale
7	574	B	355.88	33.33%	0.62	7.00	residenziale
8	480	B	340.80	33.33%	0.71	7.00	residenziale
9	600	A	420.00	33.33%	0.70	7.00	residenziale
10	600	A	420.00	33.33%	0.70	7.00	residenziale
11	696	A	438.48	33.33%	0.63	7.00	residenziale
12	696	A	438.48	33.33%	0.63	7.00	residenziale

13	600	A	420.00	33.33%	0.70	7.00	residenziale
14	707	A	459.55	33.33%	0.65	7.00	residenziale
15	711	A	462.15	33.33%	0.65	7.00	residenziale
16	711	A	462.15	33.33%	0.65	7.00	residenziale
17	711	A	462.15	33.33%	0.65	7.00	residenziale

F) DESCRIZIONE VIABILITA' E OPERE DI URBANIZZAZIONE

La progettazione del piano di lottizzazione è stata condizionata dalla presenza della strada privata esistente ad uso pubblico, con larghezza di mt.11.70 e dalla conformazione delle aree da lottizzare, con particolare riferimento all'area retrostante alla predetta strada , avente una lunghezza di circa 167 metri e una larghezza media di mt. 29.20.

La lottizzazione in relazione è costituita da n.3 comparti, i primi due confinano con la strada privata citata, l'ultimo comparto, nel quale sono previsti i lotti più grandi (13,14,15,16,17 , al quale si accede per mezzo di una strada della larghezza di 6 mt. che si diparte sempre dalla strada privata esistente, tale viabilità costituirà una strada privata ad uso pubblico.

E' prevista inoltre un'altra strada privata della larghezza di mt. 5 al servizio dei lotti 5,6,7,8.

La strada privata esistente , individuata e contraddistinta col n.XVIII nell'elaborato grafico specifico riportanti le strade ricadenti nelle zone C2ru e C2ru f., serve otto appezzamenti di terreni ,dei quali 4 sono edificati per uso residenziale, ed è priva della rete fognaria acque nere ,bianche e della rete idrica potabile.

In relazione a questa strada, la ditta lottizzante provvederà alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria , in comune con i proprietari di tutti che confinano con la medesima strada, per il tratto della stessa che ricade all'interno della lottizzazione , le spese per il completamente del tratto residuo saranno ad esclusivo carico degli altri proprietari.

Lo stesso discorso è valido per quanto concerne la sistemazione della strada vicinale s'ungroni de sa croccoriga sulla quale devono essere costruite le opere di urbanizzazione primaria(reti fognarie relative alle acque bianche e nere , rete elettrica interrata, idrica, di telecomunicazioni e gas), a carico di tutti i frontisti.

A tal proposito si evidenzia che nel computo delle opere di urbanizzazione relative al piano di lottizzazione in relazione ,non sono stati considerate le spese per le opere di urbanizzazione relative ai lotti della medesima che prospettano sulla strada vicinale sopra citata.

Saranno a carico di tutti i frontisti anche le opere di adduzione idrica e fognaria alle reti esistenti, in particolare per quella idrica in quanto occorre allacciarsi al punto di adduzione da tubazione di ghisa, posto nell'incrocio fra la via Campanelli e via Loffredo.

Le opere di urbanizzazione generale consistono nella esecuzione di:

a) realizzazione di condotta fognaria in tubi di PVC del tipo PE del diametro di mm.200 con relativi pozzetti di ispezione , di incrocio , e allacci fognari per ogni singola utenza;

- b) realizzazione condotta acque bianche con tubazione di PCV del tipo precedente ma del diametro di mm.315 e relativi pozzetti di ispezione, caditoie stradali , e pozzetti di allaccio per ogni singola utenza;
- c) realizzazione di condotta idrica con tubazione di polietilene del diametro di mm.110 , compresi pozzetti ecc.;
- d) realizzazione di rete elettrica , illuminazione e telecomunicazione, con installazione di idonei cavidotti interrati di diametro variabile, meglio descritti nell'elaborato grafico specifico;
- e) sistemazione della strada esistente ad uso pubblico e realizzazione delle nuova viabilità all'interno della lottizzazione, comprendente una sovrastruttura stradale costituita da sottofondo in tout-venant, strato di collegamento in conglomerato bituminoso e strato d'usura, nonché la realizzazione di marciapiedi ove previsti. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra descritte verrà predisposto un progetto esecutivo.

G) QUADRO RIASSUNTIVO DELLE OPERE DA ESEGUIRE

Le opere necessarie per l'urbanizzazione primaria all'interno dell'area soggetta a lottizzazione, meglio descritte nel computo metrico si riassumono come segue:

a) rete fognaria acque nere.....	€ 29.125,41
b) rete fognaria acque bianche.....	€ 43.069,25
c) rete idrica.....	€ 20.591,30
d) viabilità e marciapiedi.....	€ 70.054,85
e) rete elettrica, illuminazione pubblica e telecomunicazioni.....	€ <u>23.039,41</u>

IMPORTO COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 185.880,22

- Incidenza di spesa a mq. di superficie territoriale € 13,18;
- Incidenza di spesa a mq. di superficie fondiaria € 17,39.

H) NOTE INTEGRATIVE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- 1) Le costruzioni potranno variare entro i limiti di massimo ingombro e di massimo volume edificabile, indicati nella tabella riportante i dati planivolumetrici;
- 2) le falde della copertura potranno avere pendenze superiori al 35% , computandone la relativa cubatura ai sensi del Regolamento Edilizio vigente;
- 3) nella edificazione è consentito di usufruire dell'incentivo volumetrico del 15% ricorrendo all'approvvigionamento energetico solare;
- 4) per quanto concerne altri parametri edilizi generali relativi ai fabbricati si farà esplicito riferimento alle norme riportate nel Regolamento Edilizio vigente.

I) ALLEGATI ED ELABORATI PROGETTUALI

Il Piano di lottizzazione denominato “ *Su Barroccu*” è costituito dai seguenti allegati ed elaborati:

1		Relazione tecnico illustrativa del P.di L.
2		Relazione geognostica e geotecnica .
3		Schema di convenzione.
4	Tav.1	Estratto autentico di mappa .
5	Tav.2	Stralcio dal P.U.C.
6	Tav.3	Planimetria generale dello stato di fatto.
7	Tav.4	Planimetria riportante le quote altimetriche del terreno interessato e delle viabilità esistenti.
8		Documentazione fotografica della situazione di fatto.
9	Tav.5	Zonizzazione .
10	Tav.6	Planivolumetrico .
11	Tav.7	Tipologie edilizie di massima dei fabbricati inseribili in ciascun lotto.
12	Tav.8	Planimetria della viabilità prevista ed esistente.
13	Tav.9	Planimetria generale con indicazione delle reti tecnologiche .
14	Tav.10	Particolari costruttivi relativi alle reti tecnologiche e alla viabilità.
15	Tav.11	Planimetria generale in scala 1:1000 riportante i punti di adduzione delle reti idriche e fognarie.
16		Computo metrico estimativo.
17	Tav.12	Vista assonometrica dell'area da lottizzare .