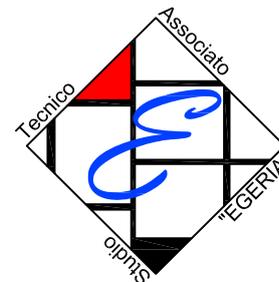


COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano



Via V. Alfieri 21, Oristano
Tel/Fax 078378797
E-mail : sa.egeria@tiscali.it
C.F./P.ta I.V.A. 01050050952

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN
LOCALITA' "IS PASTURA MANNAS"
DITTA SADERI ANTONIO E PIU'**

ZONA C2ru

ELABORATO

A

**RELAZIONE
GENERALE
- QUADRO
ECONOMICO
RIASSUNTIVO**

I PROGETTISTI:

- Dott. Ing. Andrea Lutzu
- Dott. Ing. Alberto Lutzu

COLLABORATORI:

- Dott. Arch. Francesco Cuozzo

IL DIRIG. - RESP.

IL SINDACO

Oristano, li

I COMMITTENTI

SADERI Antonio

SADERI Luisa Ignazia

SADERI Maria Teresa

MURA Sebastiano

LOI Maria Antonietta

FADDA Salvatore

PISANO Anna Rita

CERAME Luciana

CROBU Ignazio

CURTALE Tiziana Rimedia

VARRECCHIONE Roberto

ANGOTZI Stefano

SULAS Maria Francesca

RELAZIONE TECNICA

Descrizione dell'area nell'ambito urbano

L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è posta in località denominata "Is Pastura Mannas" sita nella periferia nord est del Comune di Oristano prospiciente alla frazione di Sili ed è stata individuata dal Piano Urbanistico Comunale come zona C2ru di riqualificazione urbanistica.

I terreni interessati hanno complessivamente una superficie di 11.251,00 mq. e sono distinti in Catasto al Foglio 15 mappali 53, 132, 5138, 160, elencati anche nella tabella allegata alla tav. 3 (Planimetria catastale) con l'indicazione dell'estensione di ciascun mappale e delle ditte proprietarie.

L'accesso alla lottizzazione avviene dalla strada comunale che collega la S. P. 55 all'ex zuccherificio.

Le ditte interessate dalla lottizzazione sono 7.

Per la sua posizione l'area da lottizzare assume notevole importanza per il futuro assetto urbanistico della città di Oristano, infatti fa parte di un reticolo più ampio di zone C2ru dove sorgeranno nel breve periodo altre lottizzazioni che consentiranno a questa parte di territorio di assumere quella vocazione residenziale volta ad una riqualificazione urbanistica, così come definita nel P.U.C..

Inoltre nelle immediate vicinanze sono anche presenti degli insediamenti industriali che fanno parte di un'ampia zona classificata come D2 di riconversione industriale, artigianale e commerciale, la quale attuazione in parallelo con l'attuazione delle zone C2ru dovrebbe trasformare positivamente la zona con l'attivazione di queste importanti funzioni urbane connesse con un sensibile miglioramento del reticolo viario ed infrastrutturale.

L'area oggetto del piano di lottizzazione è interessata, solo in un esistente lotto, da alcuni piccoli fabbricati, che saranno oggetto dopo l'approvazione del Piano di lottizzazione in Consiglio Comunale di demolizione.

Dati di riferimento della zona previsti dal Piano Urbanistico

L'area oggetto della lottizzazione è ricompresa nel Piano Urbanistico Comunale tra le zone di riqualificazione urbanistica denominate C2ru, considerate prive di pianificazione attuativa.

L'indice territoriale previsto nella zona è di 0,50 mc/mq, al quale viste le disposizioni

contenute nelle linee guida per la redazione dei piani di riqualificazione urbanistica nelle zone C2ru in merito agli incentivi volumetrici per chi individua a livello attuativo un "ambito a impatto zero", si applica un incremento di 0,10 mc/mq (20%), per arrivare quindi ad un indice complessivo di 0,60 mc/mq.

Pertanto a fronte di un'estensione effettiva di 11.251,00 mq. la volumetria costruibile risulta essere di 6.750,60 mc. e considerata la dotazione minima prevista per la zona dall'art. 9 del Regolamento Edilizio, pari a 150 mc/ab, nella lottizzazione risultano insediabili 45 abitanti.

La dotazione minima di aree per standard da garantire nella lottizzazione, calcolata in base a quanto stabilito dall'art. 6 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 è di 18 mq/ab, è pari complessivamente a 810,00 mq, che dovranno essere così differenziate:

- Aree S1 per l'istruzione: 4,5 mq/ab pari a 202,50 mq;
- Aree S2 per attrezzature di interesse comune: 2 mq/ab pari a 90,00 mq;
- Aree S3 per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport: 9 mq/ab, pari a 405,00 mq;
- Aree S4 per parcheggi pubblici: 2,50 mq/abitante, pari a 112,50 mq.

Di questa dotazione di standard saranno monetizzati, applicando l'art. 2 delle Linee Guida per la monetizzazione degli standard, mq. 560,00 (vedi tabella allegata con conteggi di verifica alla tav. 7 Planivolumetrico).

Inoltre complessivamente le superfici previste nel progetto per le strade saranno di mq. 662,00, quelle per marciapiedi di mq. 382,00, per complessivi mq. 1.044,00.

Fuori dalla monetizzazione degli standard rimane, una superficie di mq. 250,00 di aree S3 per verde attrezzato, che saranno ubicate nell'area dove dovrà sorgere anche la cabina di trasformazione dell'energia elettrica di pertinenza dell'ENEL.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto per la zona è di 3 mc/mq, con un rapporto di copertura che non dovrà superare 1/3.

L'altezza massima prevista per i fabbricati è di 7,00 m..

Le distanze previste sono di 5 metri dal confine (in modo da garantire una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate), e di 3 metri dal filo stradale.

Impostazione urbanistica di progetto

La concezione urbanistica che ha generato la soluzione progettuale è molto semplice ed è stata improntata alla salvaguardia dei tratti di viabilità esistente per non stravolgere in alcun modo la peculiarità dell'area creando un intervento edificatorio a basso impatto visivo e con le abitazioni che si inseriscono armonicamente in un contesto di riqualificazione urbanistica.

La viabilità di lottizzazione è costituita da una strada ex novo di carreggiata pari a 10,00 m., maggiore dei mt. 9,50 così come definita negli allegati grafici alle linee guida delle zone C2ru (strade locali in ambito urbano) che vengono integralmente rispettati, con marciapiedi su ambo i lati di larghezza 1,75 m. per permettere anche il comodo passaggio delle persone colpite da handicap e che quindi sono costrette a muoversi in carrozzina,

Alla fine della traversa di lottizzazione è prevista una mini rotatoria di raggio 10,00 m..
I parcheggi sono monetizzati.

La viabilità esistente su cui si affacciano alcuni lotti, costituita da una strada comunale, dovrà diventare una strada urbana di quartiere con carreggiata di 12,60 m. così come individuato dalle linee guida delle zone di riqualificazione urbanistica C2ru.

E' prevista nella strada urbana di quartiere anche una pista ciclabile.

E' stata inoltre individuata una ampia zona di verde attrezzato di 250,00 mq. alla confluenza tra le due strade comunali esistenti.

La soluzione progettuale descritta comporta una superficie complessiva di cessioni per strade pari a mq. 662,00, marciapiedi pari a mq. 382,00, e altri standard (verde attrezzato) pari a 250,00 mq., al netto delle monetizzazioni per standard pari a mq. 560,00, per un totale di 1.294,00 mq..

La superficie fondiaria risulta perciò dalla sottrazione, dalla superficie complessiva del comparto, della superficie da destinare a standard e di quella da destinare alle strade, ed è pari 9.957,00 mq.

$$S_f = 11.251,00 - 562,00 - 364,00 - 118,00 - 250,00 = 9.957,00 \text{ mq.}$$

Inoltre essendo l'indice volumetrico territoriale aumentato del bonus per ambiti ad impatto zero pari a 0,6 mc/mq, la volumetria edificabile per le residenze è di:

$$V_{pr} = 11.251,00 \times 0,6 \text{ mc/mq} = 6.750,60$$

Di conseguenza l'indice fondiario medio della lottizzazione risulta pari a 0,67798 mc/mq.

$$I_f = 9.957,00 / 6.750,60 = 0,67798 \text{ mc/mq.}$$

Sono previsti 15 lotti di varie dimensioni.

Tenuto conto dei parametri urbanistici e delle varie esigenze dei proprietari, le tipologie edilizie risultanti sono quelle della casa singola e della casa binata.

Alcune case singole potranno svilupparsi su due piani fuori terra.

Nel planivolumetrico di progetto sono indicati i possibili ingombri degli edifici nei lotti nel rispetto del rapporto di copertura, sempre inferiore al 1/3 previsto dalle norme, e delle distanze dai confini a dal filo stradale, fissati rispettivamente in 5 e 3 metri.

Su ogni singolo lotto l'indice fondiario non è mai superiore a 3 mc/mq, come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il rapporto di copertura consentito, compatibilmente con le distanze da rispettare, è stato il massimo possibile per ciascun lotto, in modo da dare la possibilità ad ogni proprietario di sviluppare la costruzione in base alle proprie esigenze particolari, e da consentire anche una tipologia che si sviluppa al solo piano terreno.

Resta comunque vincolante che le case binate dovranno essere progettate in modo da avere una soluzione che sia coordinata sia nelle altezze che nei prospetti.

Come specificato nell'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione, è ammessa nei lotti l'edificazione di locali esterni all'edificio principale, come tettoie, porticati e verande coperte, che però non dovranno avere una superficie coperta che ecceda il 25% di quella consentita in ciascun lotto e siano aperti per almeno 1/3 del loro perimetro.

Questi locali esterni potranno essere edificati in aderenza al distanze dal confine e dal filo stradale.

Non vengono computati ai fini del raggiungimento del predetto 25% i balconi e le pensiline che siano costruite in aderenza all'edificio principale che abbiano profondità inferiore a 1,30 metri.

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste nel Piano di lottizzazione vengono di seguito descritte nel dettaglio:

- **Sistemazioni stradali:**

Per i tratti di strada di nuova apertura, vista la natura del terreno, è stato previsto uno sbancamento completo del terreno superficiale per uno spessore di circa 50 centimetri, la posa di uno strato di sabbia per bonifica di circa 10 cm., di un successivo telo geotessile e sovrastante altro strato di sabbia di 10 cm., la formazione di uno strato di 25 centimetri di tout venant di cava, il tutto dovrà essere opportunamente compattato in modo da raggiungere i valori di portanza prescritti dalle norme e dalla relazione geotecnica, la successiva posa di binder in conglomerato bituminoso di 5 cm. e il soprastante strato di usura in conglomerato bituminoso per 3 cm..

I marciapiedi, di larghezza di 1,75 metri, saranno costituiti da un sottofondo in ciottolame dello spessore di 25 cm, con soprastante massetto in cls Rck 20 dello spessore di 15 cm armato con rete elettrosaldato fi 6 maglia 10x10 cm.

I marciapiedi saranno delimitati da cordonata in cls vibrato di sezione 15x25 cm a superficie liscia.

La finitura dei marciapiedi è prevista con pietrini di cemento di dimensioni 20x20 cm.

- **Acque nere:**

Verranno utilizzate per le condotte in progetto delle tubazioni in gres con diametro $d = 200$ mm., mentre per le condotte programmate si utilizzeranno sempre delle tubazioni in gres con diametro $d = 315$ mm..

Lungo linea sono stati previsti pozzetti di ispezione o di incrocio posti a distanza di circa 35 – 40 metri l'uno dall'altro.

Alla fine di ogni tronco di condotta sono stati previsti pozzetti di cacciata a doppia camera con sifone automatico.

Per tutti i lotti è stato previsto l'allaccio fognario, comprendente il giunto a squadra di diramazione della condotta principale, la tubazione in PVC del $d = 160$ mm. ed il pozzetto per allaccio fognario.

Nella stima della fognatura delle acque nere sono compresi tutti gli scavi e i rinterrati necessari.

- **Rete idrica:**

La condotta in progetto è prevista in ghisa sferoidale di diametro DN 80, mentre le condotte programmate hanno diametri variabili tra i DN 150 e DN 250.

Sono previsti pozzetti per gli incroci, gli scarichi e gli sfiati, come riportato nel relativo elaborato grafico di progetto.

Nel prezzo stimato sono state considerate le saracinesche e i pezzi speciali necessari.

- **Rete acque bianche:**

La condotta di raccolta delle acque bianche in progetto è prevista in tubo di cemento rotocompresso di diametro di 300 mm, mentre le tubazioni programmate hanno un diametro di 500 mm..

Le caditoie saranno disposte da ambo i lati della strada e saranno disposti al massimo ogni 20 metri l'una dall'altra.

L'acqua raccolta dalle caditoie verrà convogliata in pozzetti di incrocio. Le acque bianche della lottizzazione verranno conferite in parte di condotta delle acque bianche programmata dal Comune di Oristano.

- **Illuminazione pubblica:**

Considerata la larghezza della carreggiata stradale e il minimo di illuminamento di 8 lux che si deve garantire nei quartieri residenziali, sono stati previsti dei punti luce costituiti da sostegni di altezza di 8 metri fuori terra, ancorati con blocco di fondazione in cls, e da armature stradali in alluminio con lampade a LED.

Alla base di ogni sostegno verranno posizionati dei pozzetti di incrocio per la derivazione dei conduttori dalla linea principale.

I cavidotti saranno del tipo in PE corrugato flessibile a doppia parete per tipo interrato, dei diametri esterni rispettivamente di 63 mm, così come esplicitamente indicato nel rela-

tivo elaborato grafico.

I conduttori previsti sono del tipo unipolare in rame FG7(O)R 0,6/1 kV isolati in gomma e con guaina in PVC. Le sezioni dei conduttori utilizzati saranno da 10, 6, 4 e 2,5 mmq, come indicato negli elaborati di progetto.

Nella stima è previsto l'onere per la fornitura e la posa in opera dell'armadio di comando dell'impianto e di tutti gli interruttori necessari.

- **Impianto di telefonia:**

È stata prevista la predisposizione dell'impianto di telefonia comprendente la fornitura e la posa in opera dei cavidotti corrugati in PE flessibili a doppia parete, delle dimensioni esterne rispettivamente di 120, e 50 mm e di pozzetti di allaccio.

- **Elettrificazione dell'area:**

La stima degli oneri di elettrificazione della lottizzazione è stata effettuata applicando quanto stabilito dalle norme in materia di contributi per gli allacciamenti alle reti di distribuzione di energia elettrica e riferendosi al Provvedimento n. 42/1986 del Comitato Interministeriale Prezzi.

Viene allegato alla relazione il quadro sommario di spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione.

QUADRO ECONOMICO		
	Importo lavori soggetti a ribasso	€ 152.933,19
	Importo oneri sicurezza non soggetti a ribasso	€ 4.588,00
A)	IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A BASE D'ASTA	€ 157.521,19
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA COMMITTENZA	
	I.V.A. sui lavori a base d'asta aliquota	€ 15.752,12
	Spese generali progettazione, DL, contabilità, sicurezza, compreso CNPAIA ed	€ 15.000,00
	Imprevisti	€ 6.726,70
	IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE	€ 37.478,81
	IMPORTO COMPLESSIVO	€ 195.000,00

