

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO TEMPORANEO

Dr. Ing. Giuseppe Saba

Via Tevere n° 27

Geom. Salvatore Pinna

Vico I La Marmora n° 10

09170 ORISTANO (OR)

COMMITTENTE: LOTTIZZANTI - Prol. Via CAMPANELLI

Località "Is Cungiaus de Ponti Mannu"- ORISTANO

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PROGETTO DI "VARIANTE IN CORSO D'OPERA"

NELLA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "ATZENI E PIU'"

Prol. Via CAMPANELLI Località "Is Cungiaus de Ponti Mannu"-

ORISTANO –N.C.T. F.6 mapp. Ex 11 - 396 – 397.

ELABORATO:

Relazione tecnico illustrativa della "Variante in corso d'opera".

DATA 10 Ottobre 2025

I COMMITTENTI

I Lottizzanti

I TECNICI

(Ing. Giuseppe Saba)

(Geom. Salvatore Pinna)

***Relazione tecnico illustrativa di “Variante in corso d’opera”
del Piano di Lottizzazione “Atzeni e più”, sita nel
prolungamento di via Campanelli in località “Is Cungiaus de
Ponti Mannu” – Oristano***

Premessa:

I sottoscritti Ing. Giuseppe Saba, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano col n° 84, ed il Geom. Salvatore Pinna, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Oristano col n° 588, avendo costituito un’Associazione Temporanea di professionisti, hanno ricevuto incarico, per redigere il **“Progetto di Variante in corso d’opera, della Lottizzazione convenzionata sita nel Prolungamento di Via Campanelli Atzeni e Più”** nel Comune di Oristano.

Dopo aver ottenuto il “Permesso di costruire” in data 12/02/2024 – Prot. n° 10211 ed avendo dato inizio ai lavori in data 14/02/2024, in accordo con i Lottizzanti, si è ritenuto opportuno modificare e variare alcune opere e caratteristiche sostanziali, che verranno analizzate e quantificate qui di seguito.

In fase esecutiva della realizzazione dei lavori di urbanizzazione, sono scaturite nuove esigenze costruttive, ridimensionamento e nuovi allineamenti dei lotti, spostamenti aree verdi e servizi e aumento delle volumetrie in funzione dell’Incentivo volumetrico (art. 4 comma c Linee Guida aree C2ru del PUC).

1. Inquadramento territoriale:

Il Piano di Lottizzazione residenziale in oggetto, che si trova in località “Is Cungiaus de Ponti Mannu” o prolungamento via Campanelli, nel Comune di Oristano, ed è catastalmente individuato nel N.C.T. di Oristano al foglio 6, ex mappali 11 di superficie pari a 8.640,00 mq, 396 di 3.192,00 mq, 397 di 3.151,00 mq, per una superficie complessiva di 14.983,00 mq.

Si dichiara che catastalmente, a seguito di errori in vecchie pratiche di frazionamento del Consorzio Industriale e del Consorzio di Bonifica, nonché di traslazioni di diversi metri sulle mappe catastali, i sottoscritti hanno riscontrato sconfinamenti a favore e contro, per cui hanno effettuato delle misurazioni con strumenti di precisione, verificando che la superficie effettiva, considerando le tolleranze catastali del 2%, risulta verificata.

Si precisa che è in corso una permuta con il Consorzio Industriale tra due aree ubicate nel lato sinistro lungo il confine della lottizzazione. Trattasi di una acquisizione di circa 175,00 mq a favore della lottizzazione, ed una cessione di circa 387,00 mq, con una differenza di 212,00 mq.

Il Piano di Lottizzazione ricade in Zona Urbanistica C2ru con destinazione residenziale, definita come sottozona di aree antropizzate ai limiti dell'edificato urbano, che necessitano di Piani di Riqualificazione Urbanistica di iniziativa privata e/o pubblica, per essere regolamentate ed integrate nel tessuto urbano.

Tale Progetto di Lottizzazione presenta, come di seguito specificato più dettagliatamente, il requisito primario dell'“Autonomia Funzionale”, ovvero sarà dotato di strade, marciapiedi, parcheggi, reti di distribuzione idrica e fognaria, sistemi di smaltimento delle acque piovane, rete d'illuminazione pubblica, predisposizione della rete elettrica, per le telecomunicazioni e rete gas, compreso il Verde, secondo le specifiche definite nel Disciplinare tecnico.

2. Inserimento urbanistico e descrizione del lotto:

Il terreno, sul quale sarà realizzato il Piano di Lottizzazione, ha una forma quasi rettangolare, pressoché regolare, confina a Nord con lotti privati ad uso agricolo, ad Est con un lotto agricolo di altra proprietà, a Sud con un lotto, avente le stesse caratteristiche urbanistiche di quello in esame, ad Ovest con una strada di penetrazione agraria, destinata al traffico locale.

Il terreno, oggetto di intervento, è ubicato nell'immediata periferia del centro urbano di Oristano, distante solamente poche centinaia di metri dal quartiere di San Giuseppe e dalla Lottizzazione Cualbu; è collegato agevolmente al centro città dalla viabilità esistente, essendo confinante con una strada asfaltata della larghezza di circa 7,00 ml.

Dal punto di vista morfologico, il terreno è assolutamente pianeggiante, di natura misto argilloso, non alluvionale e drenante (come meglio descritto nella relazione Geologica). Non presenta alcuna edificazione, ma trattasi di un unico lotto, frazionato in varie fasi (ultimi trent'anni), con lo scopo di esser utilizzato dai proprietari ai fini di piccole coltivazioni agricole ad uso privato.

3. Caratteristiche Urbanistiche:

Secondo quanto definito dalle NTA del PUC, nell'edificazione saranno rispettati i seguenti indici:

- Zona C2ru.
- Indice territoriale :It = 0,50 mc/mq.
- Standard urbanistico: 150 mc/ab per la zona C2ru
- Rapporto di copertura: $R_c = 1/3$
- Altezza massima: 7,00 mt.
- Distanze minime dai confini: 5,00 ml.
- Nel computo delle volumetrie dovranno essere comprese quelle legittime esistenti e dovranno essere rispettate le volumetrie, calcolate secondo l'indice territoriale (It) al netto delle volumetrie legittime esistenti.
- Le aree, da cedere ai servizi, vengono definite dal PUC nella misura di 18 mq/abitante insediabile, calcolato sulle volumetrie totali realizzabili al netto delle volumetrie esistenti e rapportato allo standard urbanistico.

È stata ammessa la Monetizzazione delle cessioni mediante calcolo del Comune di Oristano.

4. Impostazione attuali del Progetto approvato del Piano di Lottizzazione "Atzeni e più", delibera n. 5 del 17/01/2017, nel Prolungamento della Via Campanelli, con dimostrazione delle aree standard:

La superficie della lottizzazione oggetto del Piano di Lottizzazione, è complessivamente di 14.983,00 mq e, secondo le previsioni del Progetto, sarà così distribuita:

Area Viabilità, compresi marciapiedi = 2.901,00 mq

Area Verde pubblico = 385,00 mq

Area Cabina Enel = 75,00 mq

Area Deposito interrato bombole Gas GPL = 53,00 mq

Aree private al servizio dei Lottizzanti = 123,00 mq.

Aree urbana complessiva da destinare a n. 26 lotti privati per uso residenziale = 11.446,00 mq

L'indice territoriale della Lottizzazione approvata è 0,655 mc/mq;

$11.446,00 \text{ mq} \times 0,655 \text{ mc/mq} = 7.491,50 \text{ mc}$

Nell'allegato elaborato grafico, tavola 2a e 2b, sono rappresentate le Zonizzazioni e le Tavole plano-volumetriche della Lottizzazione.

Per quanto concerne le aree edificabili ad uso residenziale, il progetto di piano di Lottizzazione approvato prevede complessivamente un massimo di edificazione di 7.491,50 mc. La volumetria prevista di mc. 7.491,50, ipotizzando l'utilizzo di 150 mc ad abitante, comporta la previsione di uno standard urbanistico, pari a $7.491,50 \text{ mc} / 150 = 49,94$ abitanti.

Le aree, da cedere ai servizi, (S1,S2,S3,S4) vengono definite dal PUC nella misura di 18 mq/abitante insediabile, calcolate sulle volumetrie totali realizzabili, al netto delle volumetrie esistenti e rapportate allo standard urbanistico. In base al calcolo degli standard urbanistici di lottizzazione, si deduce, per un numero di circa 50 abitanti insediabili, una superficie, da destinare a servizi, pari a $18,00 \text{ mq/ab} \times 50 \text{ ab.} = 900,00 \text{ mq}$.

Per quanto concerne le cessioni degli standard urbanistici, risultano dal progetto approvato cessioni di aree verdi, pari a 385,00 mq. Mentre risultano monetizzate le Aree destinate a Parcheggio pubblico ed Aree Servizi.

Si precisa che nel Progetto approvato, erano previste cessioni per area verde per 385,00 mq, ma dall'esame della Convenzione stipulata, emerge che le cessioni per area verde risultano di 428,00 mq.

5. Caratteristiche e descrizione della Variante in corso d'opera:

Di seguito saranno elencate le variazioni al Piano di Lottizzazione approvata.

• Incentivo volumetrico in funzione dell'Art. 4 comma c, Linee Guida per la Redazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica nelle aree C2ru.

Il Progetto prevede un incremento volumetrico in funzione dell'incentivo ottenuto, grazie alla proposta di strumenti attuativi, con maggiore ricorso all'approvvigionamento energetico dal solare, rispetto ai minimi imposti dalla Legislazione vigente (art. 4 comma c Linee guida C2ru del PUC), ed in ottemperanza al vigente D.Lgs 199/2021 e all'Art. 2 dell'Allegato III – Obblighi per i nuovi edifici, per gli esistenti e per gli edifici posti a ristrutturazione rilevanti.

Mediante l'incentivo volumetrico viene applicato un incremento del 15% sul volume attuale approvato. Rispetto ai dati del punto 4, del Progetto di Lottizzazione approvato, si ha:

Volume iniziale calcolato considerando la superficie di 14.770,00 mq detratta della cessione, di conseguenza si ha un volume di 7.385,00 mc x 15% uguale 1.107,75 mc (incentivo), con un volume complessivo di 8.492,75 mc.

Il Piano di Lottizzazione proposto deve garantire una dotazione minima di aree, da cedere in riferimento agli standard urbanistici, di cui alle Norme contenute negli art. 6/7 del Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266 U.

Si dovranno, quindi, rispettare i seguenti standard, complessivamente pari a 18,00 mq ad abitante, sul volume aggiuntivo. Fermo restando che gli standard, previsti nel Progetto approvato, sono rispettati e confermati nel Progetto di Variante, considerando anche che la Monetizzazione è stata già approvata per le mancate cessioni. Si considerano in questa fase i nuovi standard, relativi alla nuova volumetria pari a 1.107,75 mc. Il calcolo, che ne scaturisce, è il seguente: l'utilizzo di 150 mc ad abitante, comporta la previsione di uno standard urbanistico, pari a $1.107,75 \text{ mc} / 150 = 7,38$ abitanti.

Standard previsti dal Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266 U:

Standard S1 superficie Istruzione 4,50 mq/abitante;

Standard S2 superficie Interesse comune 2,00 mq/abitante;

Standard S3 superficie Verde pubblico 9,00 mq/abitante;

Standard S4 superficie per Parcheggi 2,50 mq/abitante.

Complessivamente $18,00 \text{ mq/ab.} \times 7,5 \text{ ab.} = 135,00 \text{ mq.}$ di standard urbanistici, da cedere in più rispetto al progetto di lottizzazione approvato.

Il Piano di Lottizzazione (Approvato+Variante), prevede la ripartizione della superficie interessata in modo che siano ceduti al Comune di Oristano e destinati a standards le superfici sotto elencate::

- viabilità mq 2.621,00;

- parcheggi mq 144,00;

- verde mq 517,00;
- servizi pubblici mq 373,00;

Dette superfici sono state in parte monetizzate ed in parte vengono cedute al comune di Oristano, come previsto nel progetto di lottizzazione approvato e di variante, così come sotto specificato:

- a) per viabilità mq 2.621,00:
- b) per parcheggi mq 78,00
- c) per verde pubblico mq 385,00:
- d) per servizi mq 0,00

Per quanto concerne le cessioni S1, S2, S3, S4, per la differenza ottenuta verrà richiesta la Monetizzazione per una superficie complessiva di 556,00 mq di cui una buona quota già assolta nella monetizzazione della convenzione già stipulata.

• **Spostamento delle aree pubbliche destinate a servizi e verde.**

Il Progetto di Variante prevede lo spostamento delle Aree Verdi, per consentire l'aggregazione in un unico lotto di maggiore superficie, a favore di una più semplice gestione, dal punto di vista dell'irrigazione e manutenzione periodica. Questo comporta anche lo spostamento dell'Area destinata a cabina elettrica in altra zona limitrofa, anteriore alla Lottizzazione. La superficie dell'area verde è pari a 385,00 mq.

• **Spostamento dell'area destinata a cabina Enel.**

Il Progetto di Variante prevede lo spostamento dell'area destinata a cabina Enel, per nuove esigenze del gestore, invertendone la posizione sul fronte anteriore della lottizzazione. Precisamente sarà ubicata nell'estremità destra rispetto a quella sinistra approvata. Lo spostamento riguarda un'area di 65,00 mq.

• **Area parcheggio pubblica.**

Il Progetto di Variante prevede la realizzazione di una Area Parcheggio pubblica di circa 78,00 mq, il singolo parcheggio avrà le dimensioni standard di 2,30 ml di larghezza per 5,00 ml. di lunghezza per un totale di n. 5 parcheggi, oltre a spazi di manovra. Tale area è ottenuta dalla nuova cessione di 35,00 mq e dalla conversione di 43,00 mq di area verde.

L'Area Parcheggio pubblico sarà ubicata nella parte anteriore della Lottizzazione, fronte strada urbana esistente, detta "Prolungamento via Campanelli".

• **Modifica strada di Lottizzazione.**

Il Progetto di Variante prevede la modifica della larghezza della sezione stradale e l'impostazione della corsia di percorrenza a senso unico, come specificato nella Tav. 2d. **Precisamente la larghezza complessiva, compresi i marciapiedi, prevede una riduzione dall'attuale 10,50 ml a 9,90 ml.** Si precisa, come indicato nella tavola grafica 2d, si avrà una larghezza di percorrenza, pari a 4,90 ml. in tutti e tre i tratti dello sviluppo complessivo della strada, altresì sono previsti parcheggi in linea lungo la carreggiata con larghezza di 2,00 ml., solo sui tratti lunghi. I marciapiedi avranno una larghezza di 1,50 ml. su tutto lo sviluppo della strada. La modifica di riduzione della larghezza della strada comporta una superficie totale, compresa di marciapiedi, di 2.621,00 mq.

• **Modifica alla conformazione dei lotti edificabili.**

Il Progetto di Variante prevede una parziale ridistribuzione delle superfici e della sagoma di alcuni lotti, dovuta a compravendite di superfici tra i Lottizzanti.

**TABELLA RIASSUNTIVA PARAMETRI PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN
VARIANTE**

La superficie dei lotti, oggetto del Piano di Lottizzazione, è complessivamente di 14.770,00 mq e, secondo le previsioni del progetto, sarà così distribuita:

Area Viabilità, compresi marciapiedi = 2.621,00 mq

Area Verde pubblico = 385,00 mq

Area Cabina Enel = 65,00 mq

Area Parcheggi pubblici = 78,00 mq

Aree urbana complessiva da destinare a n. 23 lotti privati per uso residenziale = 11.446,10 mq.

L'indice territoriale della Lottizzazione in Variante è **0,7420 mc/mq** = 8.492,75 mc

Nell'allegato elaborato grafico, tavole 2a e 2b, sono rappresentate le Zonizzazioni e le Tavole plano-volumetriche della Lottizzazione.

6. Opere di urbanizzazione primaria previste e opere private.

Per il piano di lottizzazione sopra illustrato sono state previste tutte quelle opere di urbanizzazione primaria atte a rendere autosufficiente la vita e il funzionamento dell'intero comparto edificatorio.

Si dovranno progettare e realizzare, infatti, la rete viaria (viabilità), rete fognaria acque bianche e nere, rete idrica ed antincendio, rete illuminazione pubblica, rete elettrica e cabina Enel, rete telefonica e fibra, sistemazioni aree verdi area parcheggio e piantumazione.

Dal punto di vista edificatorio, il progetto prevede diverse tipologie costruttive, sia dal punto di vista strutturale che architettonico. In base alle dimensioni del lotto saranno previste abitazioni unifamiliari ad un piano fuori terra o a due piani. Strutturalmente i lottizzanti potranno utilizzare sia strutture miste in c.a che in muratura portante. Oltre ad essere rispettate le norme contenute nell'allegato, proposte tipologiche, e le norme tecniche di attuazione del vigente PUC comunale, sono altresì rispettate le norme igienico-sanitarie previste per il tipo di insediamento da realizzare.

La progettazione prevederà in esecuzione l'aspetto eco-compatibile nei materiali utilizzati e nella predisposizione di apparati tecnologici per la produzione ed approvvigionamento di energia solare con posa di pannelli fotovoltaici nelle unità abitative singole, nel tetto dei parcheggi interni al lotto nella falda esposta a sud.

7. Caratteristiche tecniche delle opere d'urbanizzazione:

Le opere di urbanizzazione previste nella lottizzazione di cui sopra sono:

- Rete fogna acque nere;
- Rete fogna acque bianche;
- Rete idrica e antincendio;
- Rete elettrica e cabina;
- Rete illuminazione pubblica;
- Rete telefonica e fibra ottica;

Nel progetto di variante non vengono modificate le caratteristiche tecniche o dimensionali delle reti tecnologiche sopra descritte, la loro realizzazione sarà conforme al progetto di lottizzazione approvato.

E' prevista l'integrazione della rete in fibra ottica, che non venne compresa nel progetto approvato, questa sarà progettata e seguita dalla Telecom, e realizzata dall'FiberCop.

8. Altre opere secondarie:

Le opere secondarie riguardano la sistemazione delle aree verdi pubbliche con piantumazione secondo previsioni di colture mediterranee, predisposizione e realizzazione di impianto di irrigazione collegato alla rete idrica urbana.

Oristano, 10 Ottobre 2025

In fede

I COMMITTENTI

I Lottizzanti

I TECNICI

Ing. Giuseppe Saba

Geom. Salvatore Pinna