

COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano



PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ZONA C2c_3

IN LOCALITA' "SU FORRU DE MAEDDU"

1° STRALCIO FUNZIONALE

RELAZIONE GENERALE
QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO STRALCIO N. 1

ALL. 1

I COMMITTENTI

Sig. Catullo Aldo

Sig. Massa Salvatore

Sig. Pinna Giuseppe

Sig. Uccheddu Mario

IL PROGETTISTA

Ing. Carlo Sechi

STUDIO TECNICO
Ing. CARLO SECHI
Via Lussu s.n. - Oristano
Tel 0783 70325
Partita I.V.A. 01035510955

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

SCALA:

IL SINDACO

DATA:

APRILE 2019

RELAZIONE

Premessa

Con delibera n. 115 del 17/10/2016 è stata adottata la divisione in due stralci funzionali della lottizzazione denominata " Su Forru de Madeddu", già approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 7 giugno 2013.

Con la presente istanza si richiede l'approvazione definitiva del primo stralcio funzionale della lottizzazione.

Lo stralcio funzionale n. 1, che interessa la parte del piano approvato più vicina al centro abitato, ha una estensione di 23.088 mq.

Dati tecnici di riferimento della zona previsti dal Piano

Urbanistico

L'area oggetto della lottizzazione è ricompresa nel Piano Urbanistico Comunale tra le zone omogenee di espansione residenziale denominate C2c_3 di completamento urbano. L'indice territoriale previsto nella zona è di 1,00 mc/mq, pertanto a fronte di un'estensione effettiva complessiva dei due stralci funzionali di 55.452 mq sono complessivamente edificabili

55.452 mc, di cui 49.907 mc per residenze e servizi strettamente connessi alle residenze, e 5.545 mc per servizi pubblici. Considerata la dotazione minima prevista per la zona dall'art 9 del Regolamento Edilizio, pari a 150 mc/ab, nei due stralci funzionali risultano complessivamente insediabili 370 abitanti, di cui 154 nello stralcio funzionale n. 1 e 216 nello stralcio funzionale n. 2,

La dotazione minima di 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, pari complessivi a 6.660 mq, di cui 2.772 mq per lo stralcio funzionale n. 1 e 3.888 mq per lo stralcio funzionale n. 2.

La dotazione minima degli standard urbanistici che dovrà essere garantita nello stralcio funzionale 1 è così differenziata:

- Aree S1 per l'istruzione: 4,5 mq/ab pari a 693 mq;
- Aree S2 per attrezzature di interesse comune: 2 mq/ab pari a 308 mq;
- Aree S3 per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport: 9 mq/ab, pari a 1.386 mq;
- Aree S4 per parcheggi pubblici: 2,50 mq/abitante, pari a 385 mq.

Complessivamente per le zone S1, S2 ed S3 dovrà essere garantita la dotazione minima di 2.387 mq.

Impostazione urbanistica di progetto

Nella definizione degli stralci funzionali viene confermata la concezione urbanistica che ha generato la soluzione progettuale della lottizzazione approvata, con minime varianti che si rendono necessarie al fine di garantire la dotazione minima degli standard urbanistici per ogni singolo stralcio. In particolare vengono confermate la viabilità e la localizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici previste nel Piano di Lottizzazione approvato.

Nello stralcio funzionale n. 1 è presente una zona S con una estensione pari a 2.271 mq. La dotazione di parcheggi S_4 è di 598 mq. Complessivamente la dotazione di standard urbanistici risulta pari 2.869 mq, quindi superiore alla dotazione minima prevista di 2.772 mq necessaria per i 154 abitanti teoricamente insediabili nello stralcio funzionale. Un area di 77 mq verrà ceduta all'ENEL per la realizzazione della cabina elettrica.

Vengono confermate le tipologie edilizie previste nel progetto generale, che sono quelle a casa singola e binata come riportato negli elaborati grafici del planivolumetrico e delle tipologie edilizie.

Il progetto generale approvato dal Consiglio Comunale e che ha ottenuto l'approvazione del Servizio Tutela Paesaggistica per le provincie di Oristano e del Medio Campidano con determinazione del Direttore del Servizio n. 2940 del 4 novembre 2014. La richiesta di variante per l'esecuzione degli stralci funzionali n. 1 e 2, che non apporta sostanziali modifiche in materia paesaggistica a quanto già approvato, verrà approvata dal Servizio di Tutela Paesaggistica dopo l'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione da parte del Comune, così come previsto dall'art. 9 della L.R. 28/98.

Opere di urbanizzazione

Si allega il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale n. 2 al fine di determinare gli importi fidejussori per la stipula della convenzione.

La progettazione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione ha ottenuto il nulla osta alla realizzazione da parte degli Enti gestori Società e ENEL, come risulta dalla documentazione a suo tempo presentata al

Comune di Oristano. L'autorizzazione definitiva alla realizzazione delle opere del Piano verrà rilasciata dagli Enti alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali.

L'ammontare presunto dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale risulta pari a € 572.620,00.

Come previsto dall'art. 28 del Regolamento Edilizio Comunale, i prezzi unitari alla base del computo metrico estimativo sono stati dedotti dal prezzo regionale delle opere pubbliche. Per i prezzi non desumibili dal prezzo si sono utilizzati i prezzi correnti di mercato.

Alla presente relazione viene allegato il quadro economico delle opere da realizzare suddiviso per ciascun stralcio funzionale.

VARIAZIONI E INTEGRAZIONI RISPETTO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE

Aree demaniali

Per la porzione di strada facente parte dello stralcio funzionale n. 1, avente una estensione di circa 40 mq che riguarda un antico corso d'acqua, ormai non più esistente, ma sulle carte catastali risulta ancora facente parte del Demanio naturale acque, per il quale in un primo momento il competente Servizio del Demanio della R.A.S. con nota in data

04/05/2016, sentito il parere di competenza del Servizio territoriale delle opere idrauliche di Oristano, aveva dato parere sfavorevole alla sdemanializzazione, successivamente è stato invece dichiarato sdemanializzabile e si sta provvedendo al suo frazionamento ed alla successiva acquisizione da parte dei lottizzanti. Alla documentazione progettuale vengono allegate la nota del 24/10/2018 del Servizio Territoriale delle Opere Idrauliche con la quale viene dato parere favorevole alla acquisizione dell'area da parte dei lottizzanti e la nota in data 04/11/2018 del Servizio Demanio e Patrimonio con la quale viene chiesto al progettista ing. Carlo Sechi di predisporre il tipo di frazionamento che evidenzi esattamente l'area e una stima del bene da cedere.

Compatibilità idraulica

Con deliberazione n. 2 del 03/07/2018 dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna è stato approvato lo Studio di Compatibilità Idraulica Geologica e Geotecnica del Comune di Oristano.

Lo studio ha evidenziato per l'area interessata dallo stralcio funzionale n. 1 una pericolosità idraulica moderata (Hi1). Pertanto relativamente agli usi del territorio ed alle opere di trasformazione valgono le indicazioni contenute nell'art. 30 delle Norme di Attuazione del

PAI, che rimandano a quanto stabilito negli strumenti urbanistici comunali.

Come viene evidenziato nello studio di compatibilità idraulica allegato al presente piano di lottizzazione, che è stato rivisto alla luce dello Studio di Compatibilità Idraulica Comunale, le opere previste sono ammissibili con quanto disposto nella normativa di tutela.

Nella relazione dello Studio di Compatibilità Idraulica e Geologica del Piano di Lottizzazione sono presentate le valutazioni richieste dall'art. 24 delle Norme di Attuazione del PAI con riferimento all'invarianza idraulica dell'intervento proposto di cui all'art. 47 delle stesse norme.

Lo Studio di Compatibilità idraulica ha evidenziato l'ammissibilità degli interventi proposti nel Piano di Lottizzazione e dimostra la coerenza delle modalità di progettazione con i principi del vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna.

Circonvallazione comunale

Il comune di Oristano ha approvato il progetto esecutivo della circonvallazione comunale che in corrispondenza della lottizzazione "Su Forru de Madeddu" prevede la realizzazione di una rotatoria con una tavola di progetto specifica che studia l'intersezione tra la viabilità della lottizzazione e la realizzanda circonvallazione. L'intersezione, così come

prevista nel progetto esecutivo, è stata inserita nelle tavole della lottizzazione. La circonvallazione determina una ridefinizione dei lotti n. 1 e 2 della lottizzazione, con una diminuzione della superficie fondiaria di 18 mq (16 mq del lotto 1 e 2 mq del lotto n. 2) a favore delle cessioni per pubblica utilità. La variazione introdotta non incide sulle volumetrie già previste nel piano adottato con delibera n. 115 del 17/10/2016, né apporta modifiche al perimetro della lottizzazione, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni degli standard urbanistici. Le maggiori cessioni necessarie per la realizzazione della circonvallazione sono riportate nell'apposito allegato della presente relazione.

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1 - Quadro economico riassuntivo delle opere di urbanizzazione dello Stralcio Funzionale n. 1;
- ALLEGATO 2 - Tabella delle superfici catastali e delle ditte - STRALCIO 1;
- ALLEGATO 3 - Tabella riassuntiva degli standard minimi e delle superfici effettive di progetto complessiva per gli stralci n. 1 e n. 2;
- ALLEGATO 4 - Tabella degli standard minimi e delle superfici effettive di progetto - STRALCIO n. 1;
- ALLEGATO 4 - Tabella delle superfici dei lotti e dei volumi edificabili - STRALCIO 1;

- ALLEGATO 5 - Planimetria con l'indicazione delle aree demaniali ricomprese nel Piano di Lottizzazione;
- ALLEGATO 6 - Parere preliminare favorevole del Consorzio di Bonifica Oristanese alla realizzazione degli interventi proposti in progetto;
- ALLEGATO 7 - Parere del Servizio Territoriale Opere >Idrauliche sulla richiesta di acquisizione delle aree demaniali da destinare a pubblica viabilità;
- ALLEGATO 8 - Richiesta da parte del Servizio Demanio e Patrimonio al richiedente l'acquisizione dell'area demaniale di redigere il frazionamento ed una perizia di stima del bene da alienare.
- ALLEGATO 9 - Planimetria riportante le cessioni per la circonvallazione.

IL PROGETTISTA

Ing. Carlo Sechi

**ALLEGATO 1 – QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE DELLO STRALCIO FUNZIONALE N. 1**

Opere di urbanizzazione:

- STRADE	€	318.640,00	
- FOGNATURE ACQUE NERE	€	76.430,00	
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE	€	49.530,00	
- RETE IDRICA	€	71.850,00	
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€	43.220,00	
- IMPIANTO TELEFONIA	€	12.950,00	
Importo complessivo delle opere di urbanizzazione 1° Stralcio Funzionale	€	572.620,00	572.620,00
Altri oneri:			
- I.V.A. (10% sull'importo dei lavori)	€	57.262,00	
- Spese generali	€	60.000,00	
- Oneri di elettrificazione	€	10.120,00	
- Acquisizione aree demaniali	€	5.000,00	
Totale altre spese	€	132.382,00	132.382,00
Prezzo complessivo delle opere	€		705.002,00

ALLEGATO 2 - TABELLA DELLE SUPERFICI CATASTALI E DELLE DITTE

STRALCI	F°13 n° Mappale	Superficie catastale (mq)	Ditta	Totali per ditta	% per ditta
STRALCION°1	40	500,00	Fadda Amalia fu Ignazio Saba Del Giudice Eugenio; Saba Del Giudice Eugenio di Salvatore. (*) Mappale di proprietà del sig. Massa Salvatore.	1.620,00	6,91%
	287	1.120,00	Massa Salvatore nato ad Oristano il 07/07/1933.		
	1754	8.400,00	Uccheddu Mario nato a Arbus il 22/10/1932.	8.800,00	37,52%
	1236	400,00			
	1755	2.000,00	Catullo Aldo nato a Castel di Sangro il 22/11/1954; Flagella Franco nato a Castel di Sangro il 24/02/1964; Serra Anna Maria nata a Mogorella il 06/06/1958.	2.000,00	8,53%
	337	10.000,00	Pinna Gabriele nato ad Oristano il 06/09/1971; Pinna Giuseppe nato ad Oristano il 30/01/1970; Solinas Elisa nata ad Oristano il 28/12/1938.	11.034,00	47,04%
	386	280,00			
	976	754,00			
	Totale	23.454,00			100,00%

**ALLEGATO 3 - TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI STANDARS MINIMI E
DELLE SUPERFICI EFFETTIVE DI PROGETTO COMPLESSIVA PER GLI
STRALCI N. 1 E N. 2**

- STANDARDS MINIMI

Superficie comparto (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume complessivo edificabile (mc)	Volume per residenze (70%) (mc)	Volume per servizi strettamente connessi alle residenze (20%) (mc)	Volume per servizi pubblici (10%) (mc)	Abitanti insediabili (150 mc/ab)
55.452	1,00	55.452	38.816	11.090	5.545	370
			49.907			

STANDARD URBANISTICI						
S1 - Istruzione (4,5mq/ab) (mq)	S2 - Aree di interesse comune (2mq/ab) (mq)	S3 - Spazi pubblici attrezzati, parchi (9mq/ab) (mq)	S4 - Parcheggi pubblici (2,50mq/ab) (mq)	Totale superficie standard	% complessiva	mq/ab
1.665	740	3.330	925	6.660	12%	18
	5.735					

- VOLUMI E SUPERFICI EFFETTIVE DI PROGETTO

Superficie comparto	Volume edificabile per residenze	S1 - Istruzione (4,5mq/ab) (mq)	S2 - Aree di interesse comune (2mq/ab) (mq)	S3 - Spazi pubblici attrezzati, parchi (9mq/ab) (mq)	S4 - Parcheggi pubblici (2,50mq/ab) (mq)	Totale superficie standard	Strade e altre cessioni	% standard	% strade	Superficie fondiaria	Indice fondiario medio (mc/mq)	Indice fondiario max (mc/mq)
55.452	49.907		5.788		1.140	6.928	13.978	12,49%	25,21%	34.546	1,44	1,90

ALLEGATO 4 - TABELLA DEGLI STANDARS MINIMI E DELLE

SUPERFICI EFFETTIVE DI PROGETTO - STRALCIO N. 1

- STANDARDS MINIMI

Superficie Stralcio n. 1 (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume complessivo edificabile (mc)	Volume per residenze (70%) (mc)	Volume per servizi strettamente connessi alle residenze (20%) (mc)	Volume per servizi pubblici (10%) (mc)	Abitanti insediabili (150 mc/ab)
23.088	1,00	23.088	16.162	4.618	2.309	154
			20.779			

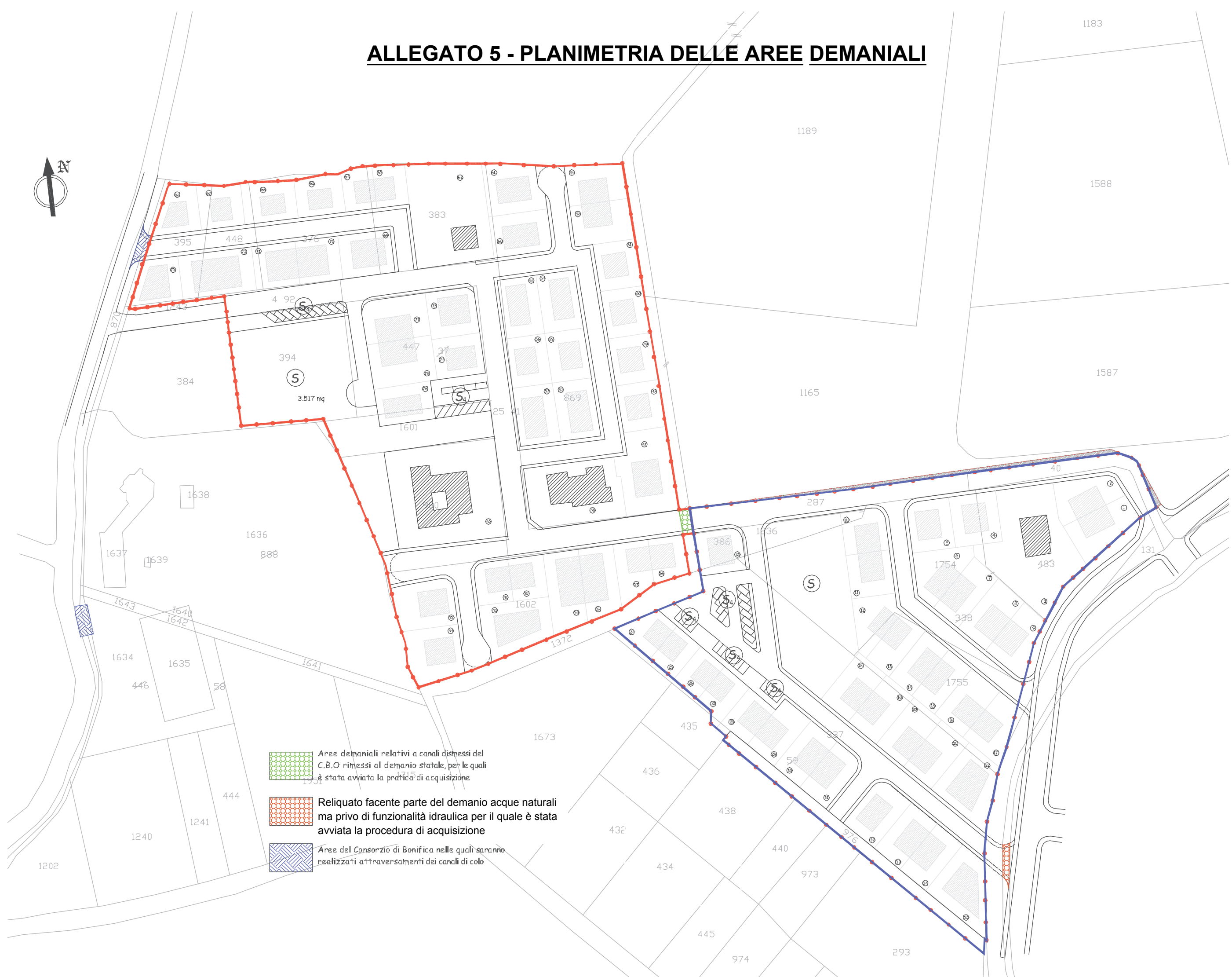
STANDARD URBANISTICI

S1 - Istruzione (4,5mq/ab) (mq)	S2 - Aree di interesse comune (2mq/ab) (mq)	S3 - Spazi pubblici attrezzati, parchi (9mq/ab) (mq)	S4 - Parcheggi pubblici (2,50mq/ab) (mq)	Totale superficie standard	% complessiva	mq/ab
693	308	1.386	385	2.772	12%	18
	2.387					

- SUPERFICI EFFETTIVE DI PROGETTO

DATI DI PROGETTO												
Superficie comparto	Volume edificabile per residenze	S1 - Istruzione (4,5mq/ab) (mq)	S2 - Aree di interesse comune (2mq/ab) (mq)	S3 - Spazi pubblici attrezzati, parchi (9mq/ab) (mq)	S4 - Parcheggi pubblici (2,50mq/ab) (mq)	Totale superficie standard	Strade e altre cessioni	% standard	% strade	Superficie fondiaria	Indice fondiario medio (mc/mq)	Indice fondiario max (mc/mq)
23.088	20.359		2.271		598	2.869	6.208	12,43%	26,89%	14.011	1,45	1,90

ALLEGATO 5 - PLANIMETRIA DELLE AREE DEMANIALI



ALLEGATO 6 - PARERE CONSORZIO DI BONIFICA



CONSORZIO DI BONIFICA DELL'ORISTANESE

DPGRS N° 239 del 04.12.96



SERVIZIO AGRARIO – SETTORE ESERCIZIO E MANUTENZIONE
SUB COMPENSORIO NORD

Prot. Gen. N° **3212**

– 8 MAG. 2012

Oristano, li

Prot. S.A. 338 del 26.04.2012

Via Cagliari, 170 – 09170 Oristano

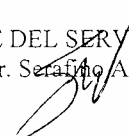
Spett.le

Dott. Ing. Carlo Sechi
Via Emilio Lussu
09170 ORISTANO

OGGETTO: Acquisizione aree demaniali ed autorizzazione attraversamento canale.

In riferimento alla Sua richiesta recepita al ns prot. in data 24 aprile 2012 al n. 2885 si comunica che:

- le aree di cui ai punti 1), 2) e 3), espropriate con Decreto del Prefetto di Cagliari del 17 novembre 1953 n.66551 Div.4^ e registrato ad Oristano il 25 novembre 1953 al n. 704 Mod. II Vol.111, sono state dismesse e rimesse alla disponibilità del Demanio dello Stato alla fine degli anni '70;
- per quanto riguarda le aree di cui ai punti 4), 5) e 6), si esprime parere favorevole preliminare alla realizzazione degli attraversamenti sul canale di colo. Si potrà procedere alla realizzazione degli interventi previa presentazione di adeguati elaborati progettuali che dovranno prevedere attraversamenti su soletta che lascino libera la luce idraulica del canale

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO AGRARIO
(Dott. Agr.  A. Meloni)

AGR/NORD/AA/aa

ALLEGATO 7 - PARERE SERVIZIO OPERE IDRAULICHE



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

Direzione generale
Servizio territoriale opere idrauliche di Oristano

Prot. 36816

C: XIV.10.11

F: GC.OR - Pareri su sdemanializzazioni reliquati idraulici

SF:

24 OTT. 2018

> Servizio demanio e patrimonio
e Autonomie locali di Oristano
enti.locali@pec.regione.sardegna.it

e p.c. > Dott. Ing. Carlo Sechi
carlo.sechi@ingpec.eu

Oggetto: **Lottizzazione Su Forru de Madeddu. Richiesta acquisizione aree demaniali da destinare a pubblica viabilità.**

[Rif. Ns. prot. n. 32478 del 21 settembre 2018 - GENIUSS: OR-IA 2016-0056].

Con nota prot. n. 39534 del 20 settembre 2018, pervenuta tramite pec in pari data, il Servizio demanio e patrimonio e Autonomie Locali di Oristano, ha richiesto il riesame della pratica di sdemanializzazione dell'area in questione alla luce delle nuove modifiche introdotte dall'art. 14 delle N.d.A. del PAI.

Considerato che tale reliquato idraulico di 40 mq del demanio idrico denominato rio Pontixeddu, distinto in catasto al foglio n. 13 tra le particelle n. 153 e 377 e la strada vicinale Su Forru de Madeddu del Comune censuario di Oristano risulta privo di funzionalità idraulica e di conseguenza non è classificabile come acque esenti da estimo, pertanto è parere di questo Servizio che l'area in questione possa essere sdemanializzata e successivamente ceduta al Signor Sechi Carlo.

Il Direttore del Servizio

ing. Piero Dau

geom. S. Urru/ Sett. B

Resp. Sett B/ing. S. Piga

ALLEGATO 8 - RICHIESTA SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Oristano

Prot. n. 49285

Oristano, 07.11.2018

Comunicazione trasmessa solo per posta
elettronica certificata
ai sensi dell'art.48, c. 1, D.Lgs. n.82/2005

>

Al Dott. Ing Carlo Sechi
carlo.sechi@ingpec.eu

Oggetto: Lottizzazione "Su Forru de Madeddu". Richiesta acquisizione aree demaniali da destinare a pubblica viabilità. Richiesta perizia giurata e tipo frazionamento.

In riferimento al procedimento di cui all'oggetto e al fine della definizione del relativo iter istruttorio, acquisito il parere favorevole per la sdemanializzazione dell'immobile di che trattasi, espresso dal Direttore del Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Oristano con nota prot. n.36816 del 24 ottobre 2018, ricevuto dalla S.V. per conoscenza, questo Servizio, stante l'impossibilità di redigere a breve la relazione di stima del bene, chiede che Ella valuti l'opportunità di predisporre, a propria cura e spese, una perizia giurata, a firma di un professionista abilitato, nonché il necessario tipo frazionamento che evidenzi esattamente l'area interessata.

Questo ufficio, verificata la regolarità di tale perizia e ritenuto congruo il valore stimato come il più probabile prezzo di mercato, procederà con le successive fasi previste per l'alienazione dell'immobile di che trattasi.

In attesa di un cortese e urgente riscontro, si porgono cordiali saluti.

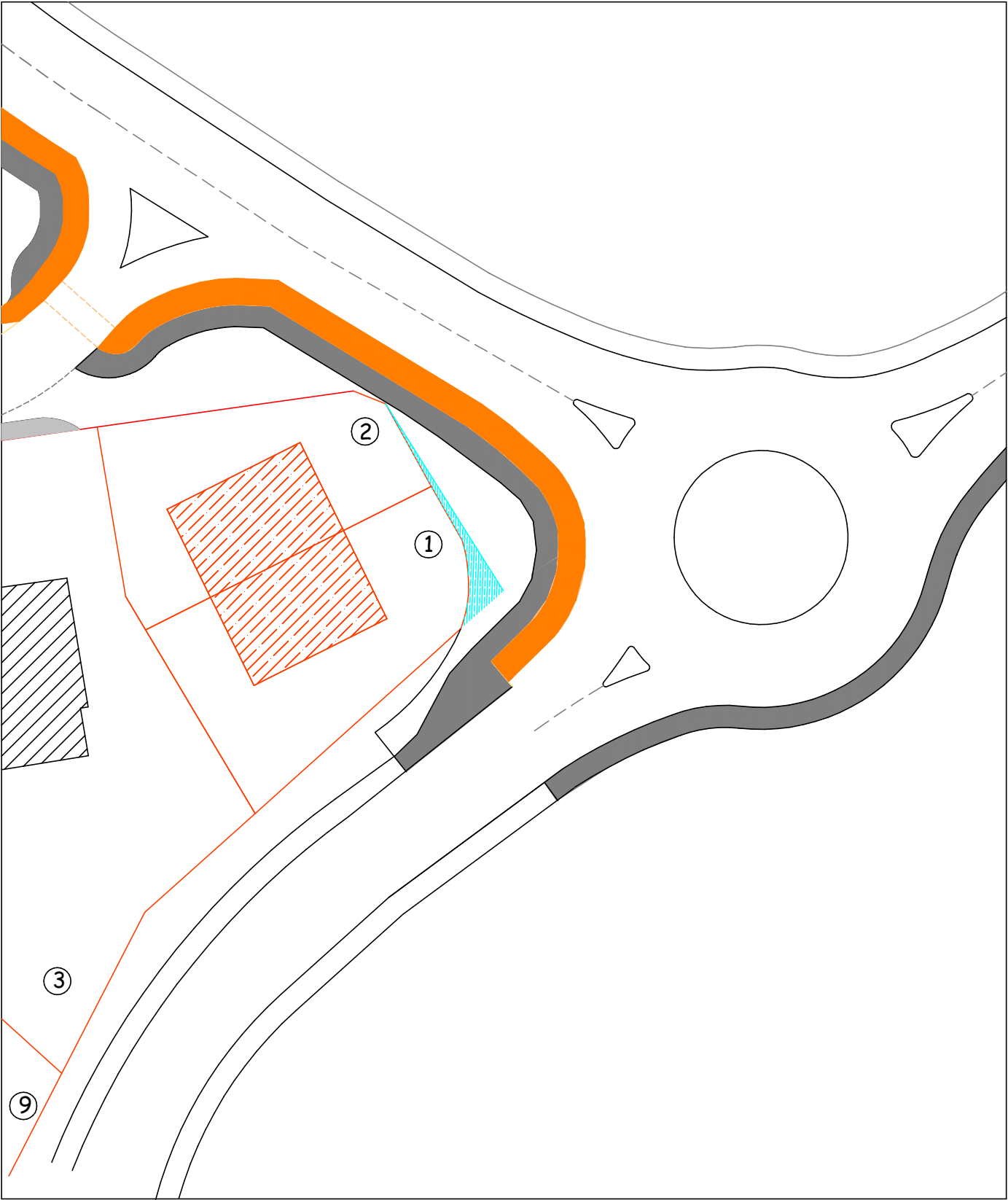
Il Dirigente

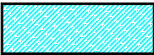
(art. 30, comma 4, L.R. n. 31/1998)

Giovanni A. Carta

S.Spiga – tel. 0783 308621 email: sspiga@regione.sardegna.it

G.Dessi – tel. 0783 308603 email: giandessi@regione.sardegna.it



 CESSIONI

SCALA 1:500