

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CONTU - LEONI

ZONA G2 - LOCALITÀ "SANTU GIUANNI"

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Giuseppe Pinna

IL COMMITENTE

Sig. Contu Massimiliano

IL PROGETTISTA

Arch. Bruno Sulis

IL COMMITENTE

Sig. Leoni Paolo

Viale Indipendenza, n°40 - 09170 Oristano

Tel. 0783 - 900591 Fax 178 6011746

brunosulis@tiscali.it

ELABORATO

ALL. 1

SCALA

DATA

File:

D:/Oristano 2015/Lottizzazioni / Contu-Leoni

FEBBRAIO 2018

PREMESSA

Il Piano ha per oggetto un intervento per un complesso edilizio di carattere sportivo e ricreativo in un comparto posto nel Comune di Oristano e inserito dal vigente P.U.C. in zona G2, in località "Santu Giuanni", comprendente le proprietà Contu Massimo e Leoni Paolo.

Il Sig. Leoni, intestatario catastale dei mappali 253, 549 e 555 interviene esclusivamente in quanto cedente le aree da destinare a Standard urbanistici S3 ed S4, ciò a causa della mancata trascrizione degli stessi nella sentenza di usucapione per un errore materiale poiché gli stessi derivano dai mappali 251 e 556 che li hanno originati assieme ai mappali che sono stati usucapiti dal sig. Contu.

I committenti, unici proponenti del Piano di Lottizzazione convenzionata, il 15.04.2014 col prot. n° 16729 hanno presentato istanza per l'autorizzazione allo stralcio funzionale di un Piano di Lottizzazione, in quanto il lotto minimo dei proponenti non raggiunge i 10.000 mq previsti dagli artt. 63, 64 e 67 delle norme di attuazione del P.U.C.

Con Determinazione Prot. 54821 del 23/12/2014 il Servizio Tecnico del Comune di Oristano ha concesso l'autorizzazione allo stralcio.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL CONTESTO URBANISTICO

Il settore oggetto di analisi è compreso nel Foglio 528 sez I - Oristano nord - e nel F°528 sez. II - Oristano sud- della Carta Topografica d'Italia dell'IGMI a scala 1:25.000.

L'area è ricompresa nelle Sezione 528080 "Oristano" della Carta Tecnica Regionale (CTR) in scala 1:10.000.

L'area da lottizzare è costituita da un campo incolto nell'immediata periferia sud-ovest del centro abitato di Oristano, in località "Santu Giuanni", nel quartiere di San Nicola.

Si trova a ridosso della Lottizzazione Convenzionata di Via Ponente e del complesso della Prefettura Questura di Oristano realizzati tra gli anni 70 e 80 del secolo scorso nell'ambito della lottizzazione che ha portato alla creazione dei palazzi finanziari che ospitano i più importanti uffici statali di Oristano. Il contesto risente del mancato completamento delle sistemazioni a verde e parcheggi, ridotti a degli spiazzi sterrati dove giornalmente si ammassano confusamente centinaia di veicoli di impiegati e utenti dei suddetti uffici. L'area in oggetto è dotata della rete viaria di contorno con fondo sterrato, ma risulta priva delle opere di urbanizzazione primaria (marciapiedi e impianti tecnologici di base).

I limiti esterni al comparto stralcio sono:

a Nord gli spazi a parcheggio e verde dell'area di Lottizzazione Convenzionata in Zona G, Ramassini, Falchi e più, ad Est la Lottizzazione residenziale convenzionata di Via Ponente, ad Ovest il Cimitero monumentale di Oristano e la viabilità locale di collegamento con la zona industriale, mentre a Sud con l'area inedificata di proprietà dei Sigg. Garau Salvatore e più.

La forma dell'area oggetto della richiesta è trapezoidale ed ha una superficie rilevata strumentalmente pari a 6.456,40 mq, all'incirca corrispondenti alle misurazioni dell'ortofotocarta del Comune di Oristano. La superficie catastale è invece pari a 6.153,85 mq

Dal punto di vista orografico l'area si presenta planoaltimetricamente pianeggiante.



Foto panoramica del sito da Bing Maps

NORMATIVA E STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

- **L.R. 11.10.1985, n. 23** (Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia)
- **L.R. 22.12.1989 n.45** "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- **L.R. 01.07.1991 n.20** "Norme integrative per l'attuazione della LR 45/89 concernente - Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- **D.Lgs. n. 42 del 22.1.2004** "Codice dei beni culturali e del paesaggio" coordinato ed aggiornato con le modifiche introdotte dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.
- **PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)** Interventi sulla rete idrografica e sui versanti Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.7.2006, aggiornato con D.P.G.R. Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008;
- **Piano Stralcio delle Fasce Fluviali** adottato con Delibera n.1 del 20.06.2013 e con Delibera n.1 del 05.12.2013.
- **L.R. 23/04/2015 n° 8** recante "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio"
- **Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oristano** – approvazione definitiva con Delibera C.C. 45 del 13.05.2010;

PARAMETRI EDILIZI

Le prescrizioni contenute agli artt. 64 e 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente prescrivono per l'edificabilità dell'area:

ART. 67 - SOTTOZONA "G2" – PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati, quali aree per l'intrattenimento, grandi impianti sportivi, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e servizi connessi.

A titolo di esempio, tra i "servizi connessi" rientrano le seguenti attività:

- strutture turistico-ricettive finalizzate all'attività sportiva e naturalistica;
- pubblici esercizi, bar e ristoranti, piccole strutture commerciali (esercizi di vicinato);
- centri per il benessere e la cura della persona.

Parametri urbanistici – edilizi (vedi ART. 64 - SOTTOZONA "G1")

- Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;
- Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
- Altezza massima pari a m 20,00;
- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;
- Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;
- Distanza dai confini laterali m 5,00;

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.



Stralcio del PUC vigente

PROPOSTA DI SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il complesso nel suo insieme vuole realizzare un insediamento di strutture destinate allo sport ed il tempo libero, organizzato intorno lungo la direttrice della viabilità locale esistente che congiunge la zona dei palazzi finanziari alla zona industriale a lato dell'Istituto Tecnico Othoca.

Il terreno verrà frazionato in un unico lotto di dimensioni 5.328,20 mq.

Il lotto ricavato avrà due distinte zone, una delle quali, all'interno del perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, non potrà essere destinata all'edificazione di strutture edilizie che comportino creazione di volumi, mentre l'altra, esterna al perimetro, potrà ospitare manufatti di tipologia e destinazione d'uso tra quelle previste dalla norma del PUC.

Le aree in cessione per servizi S3 ed S4 sono state accorpate in un unico lotto posto a nord dell'area di intervento, in prossimità dell'area di parcheggio del complesso della Prefettura – Questura.

Tale scelta è dettata anche dalla necessità di garantire libero il sedime della condotta fognaria e delle acque bianche passante dalla Via Gennargentu e diretta verso il cimitero.

Tali condotte occupano una fascia di larghezza pari a 4 mt ciascuna e sono individuate dai mappali 253, 549 e 555 del foglio 20. Per il tratto prospiciente la strada confinante con il cimitero verranno realizzati dei parcheggi, mentre per il tratto terminale confinante con la lottizzazione di Via Ponente verrà realizzata un'area verde. La superficie totale in cessione è pari a 844,55 mq > dei 645,64 minimi di norma.

DATI CATASTALI

L'area d'intervento, comprendente le particelle distinte in Catasto al Foglio 20 del Comune di Oristano.

Da un rilievo strumentale effettuato con il sistema GPS, il sub comparto comprendente i lotti di proprietà Contu e Leoni si estende per **6.456,40** Mq.

Tale superficie risulta maggiore di quella catastale pari a 6.153,85 mq.

La differenza è da attribuire al riconfinamento effettuato nel corso degli anni con il susseguirsi dei vari comparti edificatori attuati.

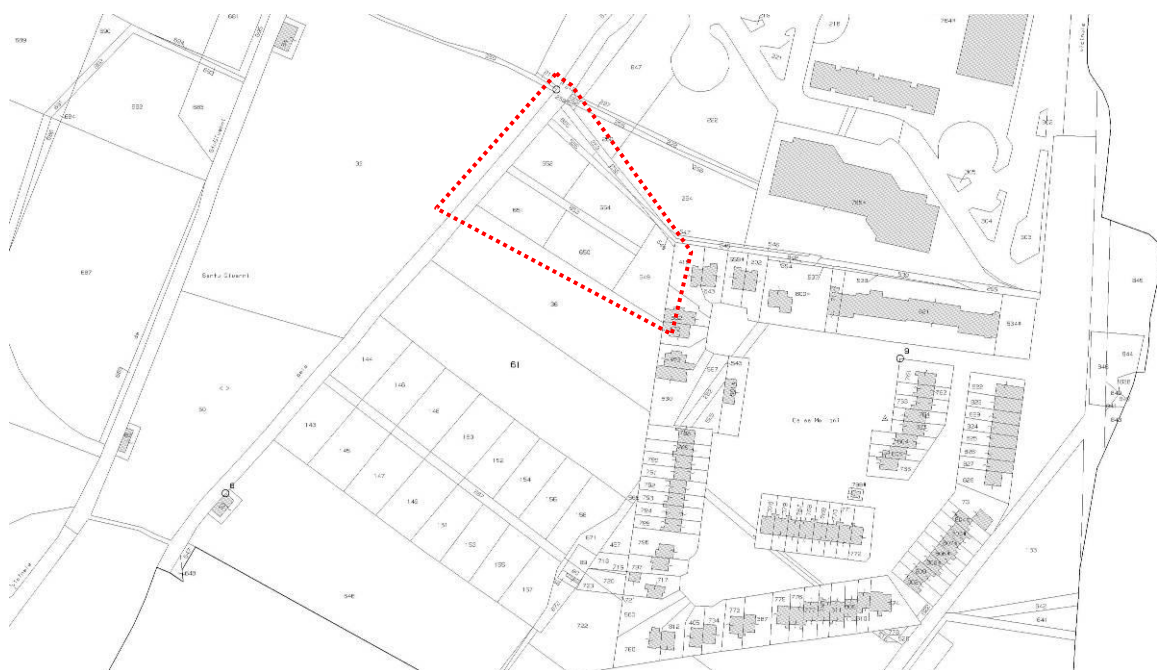
I mappali 253, 555 sui quali insistono le condotte fognarie e della rete acque bianche provenienti dal Quartiere di San Nicola non sono mai stati espropriati, ne soggetti a servitù da parte dell'Ente proprietario (il Comune di Oristano), pertanto risultano a tutt'oggi intestati al Sig. Leoni Paolo, nelle more dell'integrazione alla sentenza di usucapione a favore del sig. Contu.

Si rileva tra l'altro che, sovrapponendo i punti noti del rilievo alle planimetrie catastali e all'ortofotocarta (spigolo recinzione lottizzazione di Via Ponente, spigolo della recinzione del cimitero –punto fiduciale- e spigoli della recinzione del complesso Questura – Prefettura), risulta una traslazione degli stessi di circa 4 mt rispetto alla posizione reale. Tale discrepanza andrà

riallineata in sede di frazionamento del lotto e degli standard urbanistici con il supporto dei Tecnici dell'Agazia del Territorio di Oristano.

Catastalmente i mappali sono ripartiti secondo quanto riportato nella tabella seguente:

SCHEDA RIEPILOGATIVA INTESTATARI CATASTALI		
Proprietario	Sup. Catastale	Id. Catastale
Contu Massimiliano	5.543,25	F. 20 Mapp. 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655,
Leoni Paolo	610,60	F. 20 Mapp. 253, 549, 555
TOTALE COMPARTO	6.153,85	



Estratto di mappa del Foglio 20

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

Il complesso sportivo che verrà realizzato nell'unico lotto edificabile si articolerà in due aree:

La prima, in prossimità della viabilità esistente, sino ad una distanza di 50 mt dal confine cimiteriale, nella quale verranno ubicati gli accessi principali, parte dei parcheggi privati e zona relax.

La seconda che si sviluppa dalla fascia di rispetto cimiteriale sino al confine con la lottizzazione di Via Ponente, dove verranno ubicati i fabbricati della palestra con i relativi spogliatoi, il locale magazzino e fitness, il punto di ristoro ed il piccolo punto commerciale.

Negli spazi non edificati sono stati individuate le superfici da destinare a viabilità, parcheggi ed aree ad uso pubblico per una superficie molto maggiore rispetto agli 80 mq ogni 100 mq di superficie coperta lorda.

La superficie non pavimentata drenante (comprensiva della zona relax) è di 1.632,65 mq, pari al 30,37% del lotto.

Nel dettaglio la seguente tabella specifica meglio le superfici derivanti dallo studio con le relative destinazioni.

SCHEDA RIEPILOGATIVA COMPARTO STRALCIO CONTU – LEONI		
Superficie netta del lotto	5.328,20	
Destinazione	Superficie	Verifica indici edilizi
Viabilità, verde, viabilità e parcheggi privati	3.095,85	58,10 % del lotto
Zona relax e strutture accessorie non comportanti volumi edilizi	1.204,35	22,60 % del lotto
Edificazione superfici e volumi per lo sport ed il tempo libero	1.028,00 mq	R.C. max 60% = 3.196,92
	7.414,00 mc	V. max 4,44 mc/mq = 23.657,21
Verde e parcheggi pubblici S3 + S4	844,55 mq	Minimo P.U.C. 10% = 645,64 mq
Superficie drenante	1.632,63 mq	

Parcheggi privati			Legge 122 / 89	
Volume lordo presunto dei fabbricati 1 mq ogni 10 mc		741,40		10%
Superficie minima di parcheggi, aree di manovra e viabilità	(822,4+741,40)	1.563,80	mq	
Superficie minima di parcheggi, aree di manovra	(411,20+741,40)	1.152,60	mq	
Superficie parcheggi + aree di manovra + viabilità previsti dal P.d.L.	(712,5+764,30+491,54)	1.968,34		> 1563,80
Superficie parcheggi + aree di manovra previsti dal P.d.L.	(712,5+764,30)	1.476,80		> 1152,60



Panoramica aerea da Bing maps

CARATTERISTICHE INSEDIATIVE DEL COMPLESSO SPORTIVO

L'attuazione del Piano porterà alla realizzazione di un complesso sportivo e ricreativo polifunzionale composto dai seguenti servizi:

- Zona relax;
- Palestra polisportiva con spogliatoi e servizi (altezza massima 8 mt);
- Centro fitness e magazzino con spogliatoi e servizi (altezza massima 5 mt);
- Punto di ristoro (altezza massima 3,5 mt);
- Punto vendita articoli sportivi (altezza massima 3,5 mt);
- Aree per lo sport all'aperto

Tutto intorno all'area è prevista una viabilità di transito ed aree di parcheggio in misura sufficiente a soddisfare i requisiti previsti dalle N.T.A. del P.U.C. per le aree commerciali e direzionali (80 mq ogni 100 mq di superficie coperta) e quelli previsti dalla Legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di fabbricati).

È prevista la sistemazione a verde delle aree non pavimentate e delle aiuole distribuite in maniera uniforme sul complesso.



Fotoinserimento del complesso sportivo sul lotto

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A servizio del comparto è prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria consistenti in:

- 1) Viabilità e sosta veicolare;
- 2) Impianti elettrici di alimentazione del lotto e pubblica illuminazione;
- 3) Rete di adduzione e distribuzione idrica;
- 4) Allaccio alla rete fognaria acque nere;
- 5) Allaccio alla rete di scarico acque bianche;

Caratteristiche

1) Viabilità e sosta veicolare

Date le caratteristiche del lotto originario e della sua suddivisione di Piano non sono necessarie opere di viabilità di lottizzazione, sarà sufficiente sistemare la viabilità di accesso al lotto che si raccorda alla viabilità locale esistente che congiunge la zona dei palazzi finanziari alla zona industriale a lato dell'Istituto Tecnico Othoca.

L'area di parcheggio S4 è stata ricavata a servizio del lotto nel punto di più facile accesso dalla viabilità locale.

Le caratteristiche tecnico costruttive della sovrastruttura dei parcheggi di lottizzazione e delle rampe di accesso al lotto comprendono uno strato di base di tout-venant di cava dello spessore di 40 cm ed uno strato di collegamento in conglomerato bituminoso aperto dello spessore non inferiore a cm 10.

Data la ridotta estensione dell'area di parcheggio non è prevista la realizzazione di marciapiedi.

2) Rete idrica

L'acqua potabile sarà distribuita all'interno del complesso partendo da un allaccio che, sulla base degli accordi presi con i tecnici di Abbanoa, verrà realizzato lungo la Via Petri, ad angolo con la recinzione della lottizzazione di Via Ponente.

La cassetta verrà realizzata sul piantone di distribuzione esistente.

Il tratto che congiunge il lotto al punto di consegna verrà realizzato con un tubo in PEAD del diametro di \varnothing 63 mm e lungo la linea, interrata sino alla quota di 50 cm, verranno realizzati dei pozzetti di incrocio e ispezione ogni 50 mt.

3) Rete fognaria acque nere

A quanto dato sapere da fonti orali dell'Ufficio Manutenzioni del Comune (non esiste documentazione progettuale in merito), in corrispondenza del mappale 253 si trova il tracciato della condotta fognaria che serve il vicino quartiere di San Nicola e va ad immettersi nel canale di San Giovanni, oltre il cimitero di San Pietro. Si stima che la tubazione possa trovarsi a una profondità di non meno di 4 mt rispetto al piano di campagna. Non è nota neppure la sezione della condotta, pertanto l'allaccio verrà realizzato secondo le prescrizioni tecniche che verranno impartite dal soggetto gestore della rete in fase esecutiva. Nella relazione paesaggistica è presente una foto aerea del 1977 dove si scorge il tracciato della condotta in fase di costruzione.

4) Rete fognaria acque bianche

Anche per la rete acque bianche, la stessa fonte dell'Ufficio Manutenzioni del Comune segnala che in corrispondenza del mappale 555 si trova la condotta di scarico che conduce sino al canale di San Giovanni, oltre il cimitero di San Pietro. Non si hanno notizie sulla sua esatta ubicazione, ne sulla profondità delle tubazioni: si tratterà di scavare con la dovuta cautela per un'ampia sezione sino ad intercettare la condotta sulla quale scaricare le acque meteoriche. Verrà realizzato un adeguato pozzetto di incrocio che dovrà consentire in futuro anche il recapito dalla viabilità comunale adiacente.

Il sistema di raccolta delle acque meteoriche risultanti dalle aree pavimentate è previsto tramite caditoie stradali e rete in tubi di PVC rinforzato di idonea sezione sino al pozzetto finale di scarico.

5) Impianti elettrici

La rete di alimentazione del complesso si svilupperà su cavo interrato all'interno di cavidotto in PVC flessibile.

È presente a bordo della recinzione del complesso della Questura/Prefettura una cabina di trasformazione ENEL dalla quale si dipartirà la linea.

In fase di predisposizione del progetto esecutivo delle OO.UU. l'ENEL verificherà l'eventuale necessità di realizzare un'ulteriore Cabina di trasformazione in prossimità del lotto

6) Pubblica illuminazione

Per le stesse considerazioni espresse in precedenza per la viabilità di Piano, l'impianto di pubblica illuminazione verrà realizzato solamente nell'area destinata a parcheggi sul lato nord del comparto. Verranno installati due lampioni su palo con un'interdistanza di 20 mt.

Oristano li 23-11-2016

Il progettista

Arch. Bruno Sulis