

COMUNE DI ORISTANO

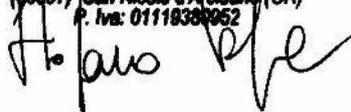
VARIANTE N°2 AL PROGETTO

REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO C2ru
INDIVIDUATO IN LOCALITA' BAU CANNAS DEL COMUNE DI ORISTANO

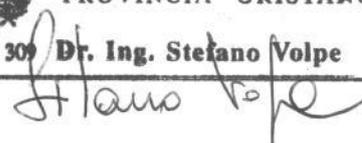
Documentazione tecnica.
- Relazione generale.

Allegato 01
Tavola 01

Committente



Progettista



Data

20.09.2021

OGGETTO Realizzazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato C 2ru
individuato in Località Bau Cannas del Comune di Oristano

COMMITTENTE Creas S.r.l., via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano (OR).

PROGETTISTA e D.L. Ing. Stefano Volpe, via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano (OR).

ELABORATO Variante n°2 al Progetto.

1. GENERALITA'

Il sottoscritto Stefano Volpe, avente Studio di Ingegneria sito in San Nicolò d'Arcidano (OR) via Regina Elena n°63, e iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n°309, in riferimento ai lavori di "**Realizzazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato C 2ru individuato in Località Bau Cannas del Comune di Oristano**", per i quali risulta essere il progettista e amministratore unico della società Creas S.r.l., con sede via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano, ha elaborato il seguente elaborato di **variante n°1 al progetto** sa sottoporre al vaglio degli organi competenti del Comune di Oristano.

Nel dettaglio, la presente proposta di variante al progetto non modifica in alcun modo i parametri urbanistici assentiti: non si modificano le volumetrie e le superfici assentite.

La variante si rende necessaria per ridefinire semplicemente alcune tipologie

L'iter istruttorio del Piano di Lottizzazione della Società Creas S.r.l. è stato regolarmente completato:

- **Deliberazione del Consiglio Comunale di Oristano n°114 del 19.12.2017** (Adozione piano di lottizzazione zona C2ru in Località Bau Cannas – Creas S.r.l.);
- **Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia del 08.02.2018, prot. n°5467** (Pos. 17345/ Comune di Oristano / Proponente CREAS S.r.l./ Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. e ii. del Piano di Lottizzazione della zona C2RU/ Località - Bau Cannas);
- **Determinazione Autorità di bacino della Regione Autonoma della Sardegna n°9955 del 25.10.2018** (Approvazione dello Studio di Compatibilità idraulica e geologica-geotecnica di cui all'art. 8 c. 2 delle N.A. del P.A.I. relativo alla lottizzazione denominata "Loc. Bau Cannas – Creas S.r.l.)
- **Deliberazione del Consiglio Comunale di Oristano n°56 del 21.06.2018** (Adozione definitiva piano di lottizzazione zona C2ru in Località Bau Cannas – Creas S.r.l.).
- **Convenzione urbanistica tra Comune di Oristano e Creas S.r.l. del 05.04.2019** (Notaio S. Pinna - Rep. 13504, racc. 8076).
- **Variante n°1 non sostanziale approvata mediante la Determinazione n°1335** della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia (prot. n°41002) (POS.



910-2020/ Comune di Oristano/ Proponente: CREAS Srl/ Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. e ii. della variante non sostanziale n. 1 al Piano di Lottizzazione della zona C2RU/ Località: Bau Cannas);

Per quanto sopra, mediante il Permesso di costruire n°19/2019 (P.E. n°279/2019 – Prot. N°2114 del 16.04.2019) e il Permesso di costruire n°07/2020 (P.E. n°941/2020 – Prot. N°64047 del 10.11.2020) sono attualmente in corso i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'attuazione del Piano di Lottizzazione localizzato presso la via degli Artigiani e via Campanelli o più precisamente il Località Bau Cannas.

Nel dettaglio, per le opere di urbanizzazione primaria si prevedono le seguenti lavorazioni:

- Viabilità: realizzazione della carreggiata stradale, dei marciapiedi e dei parcheggi;
- Impianto di illuminazione pubblica mediante armature di illuminazione a Led;
- Rete telefonica e distribuzione dati;
- Impianto di distribuzione dell'energia elettrica a servizio dei lotti;
- Predisposizione cavidotti per la rete in fibra ottica;
- Impianto di distribuzione dell'acqua potabile;
- Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate;
- Impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

In data 26.03.2021 è stato emesso il certificato di regolare esecuzione relativo alle opere di urbanizzazione primaria del primo tratto del piano di lottizzazione in oggetto così come da verbale di presa in consegna da parte del Comune di Oristano

2. ESTREMI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE URBANA

Originariamente l'immobile in oggetto, nel suo complesso) era caratterizzato dai seguenti estremi catastali: complesso annotato nel catasto terreni del Comune di Oristano individuato al Foglio n°6, mappale n°31, sup. mq 12.440,00.

Presso l'ufficio urbanistico del Comune di Oristano lo stesso immobile è individuato nella C 2ru: aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di Piani di Riqualificazione Urbanistica di iniziativa privata per essere regolamentati e inglobati nel tessuto urbano, secondo le Linee Guida di intervento che saranno approvate dal Consiglio Comunale.

Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata è prevista una superficie minima di intervento pari a un ettaro, o inferiore nel caso di comparto urbanistico definito, nella quale si applicano gli indici e le cessioni riportati nella sottostante tabella:

- Zona C2ru, sottozona C2ru, Aree di Riqualificazione Urbana Edificato Diffuso.....I.t. 0,50;
- Rapporto di coperturaR_c 1/3;
- Altezza massimaH_{max} 7,00;



- Distanze minime dai confini, salva la possibilità di costruire in aderenzad_a m 5,00;
- Distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistantid_b m 10,00;
- Distanza minima dal filo stradale.....d_c m 5,00;
- nel computo delle volumetrie dovranno essere ricomprese quelle preesistenti.

È stata ammessa la **monetizzazione delle cessioni** mediante calcolo del Comune di Oristano di cui alla comunicazione del 19.02.2019 (Prot. 9713).

L'area in oggetto, della superficie complessiva di **mq 12.440,00** (quindi oltre il minimo consentito) s'inserisce in un contesto urbanistico decisamente antropizzato, con evidenti possibilità di sviluppo dell'intero e ben più ampio comparto C2ru, che caratterizza la vasta area prospiciente l'insediamento produttivo denominato "Cualbu".



Figura 1

3. CARATTERISTICHE TECNICHE E PARAMETRI URBANISTICI

Lo studio planimetrico e distributivo delle superfici del presente piano di lottizzazione è stato fatto tenendo conto della conformazione del comparto, delle richieste della committenza e di quanto previsto dalle normative vigenti.

Data la forma planimetrica prevalentemente rettangolare, l'impostazione della viabilità è frutto di scelte progettuali piuttosto semplici: al comparto si accede dall'area d'intersezione fra la via degli Artigiani e via Campanelli.

L'interferenza che la nuova rotatoria e la circonvallazione da realizzarsi da parte del Comune di



Oristano viene opportunamente considerata nell'ambito delle superfici previste in cessione:

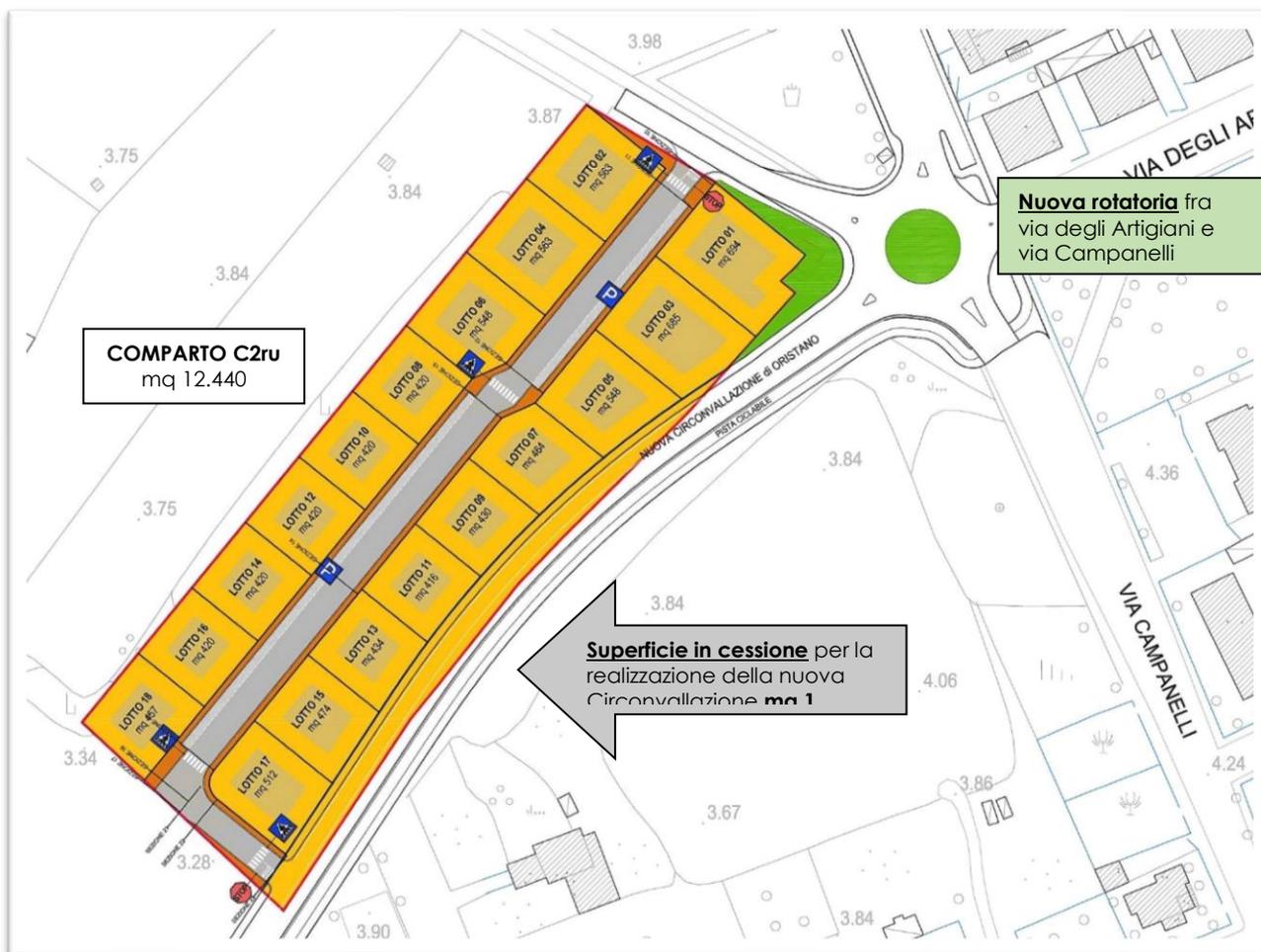


Figura 2: Piano di Lottizzazione assentito (Convenzione urbanistica del 05.04.2019)

Per il comparto in oggetto, il Piano Urbanistico del Comune di Oristano (art. 32, NTA) ha previsto un indice territoriale pari **0,50 mc/mq**.

S.t	Superficie territoriale oggetto del piano di Lottizzazione	mq	12440,00
I.t	Indice territoriale	mc/mq	0,50
I.v	Indice volumetrico	mc/ab	150,00
V.i	Volume insediabile	mc	6220,00
B.v	Bonus volumetrico ambiti impatto "zero"		0,20
V.max	Volume massimo insediabile	mc	7464,00
Ab	Abitanti insediabili	n°	50,00

Tabella 1

Mediante il **bonus volumetrico per gli ambiti a impatto zero** viene applicato un incremento volumetrico pari al 20%.

Da qui si può ottenere un volume massimo insediabile pari a complessivi **mc 7.464,00**.



Per quanto sopra, nella superficie complessiva del comparto di **mq 12.440,00** il totale di abitanti insediabili risulta essere **n°50**.

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 articoli 6 e 7 del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n. 2266 U.

Si dovranno quindi osservare i seguenti standard (complessivamente pari a 18 mq/ab):

- S1 superficie per istruzionemq/ab 4,50
- S2 superficie per interesse comunemq/ab 2,00
- S3 superficie per verde attrezzatomq/ab 9,00
- S4 superficie per parcheggimq/ab 2,50

Standards urbanistici Decreto dell'Assessore R.A.S. dell'Urbanistica n°2266/U del 20.12.1983				mq/ab	18,00
- superficie per istruzione	4,50	mc/mq	225,00	775,00	900,00
- superficie per interesse comune	2,00 + 9,00	mc/mq	550,00		
- superficie per parcheggi	2,50	mc/mq	125,00	125,00	

Tabella 2

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 delle Linee Guida per la monetizzazione degli standard, nella seguente tabella 3 viene evidenziato il totale delle superfici da monetizzare pari a mq 225,00.

Il risultato così ottenuto è stato determinato sia dalla detrazione del complessivo delle aree da cedere per la realizzazione della nuova rotatoria e la circonvallazione (**mq 1.213,00**) e sia dall'impossibilità oggettiva di destinare aree idonee per l'istruzione.

Superfici in cessione (S.c) per servizi in progetto	RICHIESTI	DI PROGETTO	MONETIZZARE
- superficie per istruzione	225 mq	0 mq	225
- superficie per interesse comune	550 mq	1213 mq	0
- superficie per parcheggi	125 mq	335 mq	0

Tabella 3

Talla tabella si può rilevare come la quantità di parcheggi previsto nel presente piano attuativo (mq 335,00) risulta essere di gran lunga superiore alla superficie minima (mq 125,00) derivata dall'applicazione degli standard urbanistici di cui sopra.

Per quanto concerne la superficie da destinarsi alla zona "S4 – Aree per parcheggi" prevista dalle normative, sono state individuate, in modo tale da consentirne lo sfruttamento da parte di tutti i lotti presenti.

Per quanto sopra, considerata la somma delle superfici in cessione per gli standard di cui sopra (**mq 1.548,00**) sommata la superficie per la viabilità (**mq 2.004,00**) si ottiene la superficie dei lotti destinati alle residenze:



S.f	Superficie fondiaria lotti	mq	8 888,00
S.c	Superficie in cessione per servizi	mq	1 548,00
S.v	Superficie in cessione per la viabilità del piano di Lottizzazione	mq	2 004,00
	Verifica (S.f + S.c + S.v) = S.t	mq	12 440,00
I.f	Indice di fabbricabilità fondiario (V.max / S.f)	mc/mq	0,840

Tabella 4

Per i **18 lotti previsti**, l'indice complessivo di fabbricabilità fondiario è pari a:

$$I.f = 7.464,00/8.888,00 = 0,840 \text{ mc/mq}$$

Per ciò che concerne la scelta progettuale riferita alle tipologie edilizie adottate e come queste costituiscano il parametro prevalente nella distribuzione volumetrica all'interno dell'intero comparto si rimanda al capitolo specifico contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione.

4. VARIANTE N°2 AL PROGETTO

Tramite il presente elaborato di variante n°2 al progetto s'intende aggiungere la tipologia edilizia binata anche per le unità residenziali caratterizzate da un unico piano fuori terra.

In sostanza si prevede semplicemente la **modifica dei lotti 11-13-15-17**. Per poter consentire anche l'edificazione di abitazioni caratterizzate da un unico piano fuori terra si deve necessariamente rinunciare ad un lotto (il 17). **Da ciò ne deriva che il piano avrà una dotazione residua mc 260,00 di volumetria disponibile per eventuali futuri interventi.**



Figura 3: Stato assentito della variante n°1 al progetto





Figura 4: Proposta progettuale di variante n°2 al progetto

La variante n°1 era dovuta ad esigenze legate ai lavori di elettrificazione primaria, in quanto la società gestrice (e_Distribuzione) ha richiesto un'area apposita di 65 mq da ricavare nell'ambito delle superfici destinate al committente per l'edificazione degli immobili.

Da ciò, **senza modificare alcun parametro urbanistico assentito** mediante Convenzione urbanistica tra Comune di Oristano e Creas S.r.l. del 05.04.2019 (Notaio S. Pinna - Rep. 13504, racc. 8076), si è reso semplicemente necessario modificare la tipologia edilizia destinata ai lotti così come dettagliatamente indicato nelle tavole in allegato alla presente.

4.1. Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate e impianto di distribuzione dell'acqua potabile

A differenza della variante n°1, **le lavorazioni previste nella presente istanza di variante n°2 non comportano alcuna variazione rispetto a quanto assentito mediante i seguenti titoli abilitativi:**

- Il **Parere Abbanoa S.p.a. del 29.03.2019** (Prot. GZ 15491 D4/19);
- il Progetto Esecutivo e il relativo **Permesso di costruire n°19** rilasciato dal Comune di Oristano in data 13.05.2019 di cui alla pratica edilizia n°279/2019 (prot. 21148 del 14.04.2019);
- il **Parere Abbanoa S.p.a. del 06.11.2020** (Prot. 0254346);



- la Variante n°1 al Progetto di cui alla Determinazione del Dirigente del 08.08.2020 (Reg. generale n°918) e il relativo il **Permesso di costruire n°7** relativo rilasciato dal Comune di Oristano in data 12.02.2021 di cui alla pratica edilizia n°941/2020 (prot. 64047 del 10.11.2020).

4.2. Viabilità

Le lavorazioni previste nella presente istanza di variante n°2 non comportano alcuna variazione rispetto a quanto assentito mediante i suddetti titoli abilitativi

4.3. Distribuzione dell'energia elettrica

Le opere previste per l'elettrificazione primaria dell'intero comparto sono state eseguite mediante la messa in funzione della cabina di trasformazione. L'intero impianto di distribuzione e la relativa connessione delle prime 8 unità residenziali è regolarmente in funzione.

4.4. Impianto d'illuminazione pubblica

L'impianto di illuminazione pubblica è regolarmente in funzione.

4.5. Impianto di smaltimento delle acque meteoriche

L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche relativo al primo tratto dei lavori del piano è regolarmente in funzione e consegnato al Comune di Oristano.

Rimane l'obbligo per il committente aderire alle disposizioni di cui Delibera G.C. n°220 del 27.11.2015

"Definizione della proposta-amministrativa per l'individuazione e la costituzione di un organismo finalizzato all'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C 2ru di Sa Rodia e Is Pasturas"

4.6. Rete telefonica e distribuzione dati

La rete di distribuzione telefonica per uso pubblico e privato è stata realizzata sulla base di un progetto esecutivo realizzato a cura e spesa del committente lottizzante ed approvato preventivamente dalla società Telefonica solo in seguito all'adozione del presente piano.

Tale rete di distribuzione è completamente interrata e consegnata alla società gestrice.

5. LEGGE 13/89 "DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI"

La progettazione delle opere in oggetto prevede il totale rispetto della normativa di riferimento: Legge 09.01.1989, n°13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".



INDICE

1.	GENERALITA'	1
2.	ESTREMI CATASTALI E INDIVIDUAZIONE URBANA.....	2
3.	CARATTERISTICHE TECNICHE E PARAMETRI URBANISTICI	3
4.	VARIANTE N°2 AL PROGETTO	6
4.1.	Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate e impianto di distribuzione dell'acqua potabile	7
4.2.	Viabilità	8
4.3.	Distribuzione dell'energia elettrica	8
4.4.	Impianto d'illuminazione pubblica.....	8
4.5.	Impianto di smaltimento delle acque meteoriche	8
4.6.	Rete telefonica e distribuzione dati.....	8
5.	LEGGE 13/89 "DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI"	8

Oristano, li 20.09.2021

Il Tecnico incaricato

Ing. Stefano Volpe

