

**PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE
IN LOCALITÀ DENOMINATA "SU CUNGIU
DE SU BARROCCU"
NEL COMUNE DI ORISTANO (OR),
IN ZONA URBANISTICA "C2RU"**

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



Comune di Oristano

DITTE PROPONENTI :

- | | |
|---------|---------|
| • _____ | • _____ |
| • _____ | • _____ |
| • _____ | • _____ |
| • _____ | • _____ |
| • _____ | • _____ |

ALLEGATO 1

**RELAZIONE
DESCRITTIVA**

DATA 02/03/2022

(SPAZIO RISERVATO ALL'AMMINISTRAZIONE PER OSSERVAZIONI E VIDIMAZIONI)

IL COMMITTENTE :

CONSORZIO "SU CUNGIAU DE SU BARROCCU"

RELAZIONE DESCRITTIVA

PROGETTISTA :

**ARCH. GIANLUCA BOASSO
VIA FIGOLI 18
09170 – ORISTANO (OR)
TEL: 0783205887
E-MAIL: INFO@ARCHITETTOBOASSO.COM**

Il sottoscritto Arch. Gianluca Boasso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bolzano n.1050 ha ricevuto incarico dal Consorzio Su Cungiau de su Barroccu con sede a Santa Giusta in Via Puccini n.12 per la redazione del Piano di Lottizzazione denominato "Su Cungiu de su Barroccu" sulle aree site in Oristano in loc. Su Cungiu de su barroccu, in zona C2ru del vigente Piano urbanistico Comunale.

Premesse

Il Consorzio Su Cungiau de su barroccu è stato costituito dai proprietari delle aree allo scopo di lottizzare l'intera area individuata dai seguenti terreni così come individuati al N.C.E.U. Comune di Oristano al Foglio 6: 6123-6221-6124-6125-6126-6437-6436-6220-6435.

L'area di lottizzazione si estende per una superficie di circa 11.324 mq, di cui circa 9.095 mq di nuova lottizzazione ed 2.000 mq circa già caratterizzata da manufatti edilizi.

Il Consorzio ha inviato con raccomandata l'invito a partecipare alla lottizzazione ai proprietari delle aree confinanti.

Nei termini previsti dalla legge, alcuno dei proprietari ha dato intendimento di voler partecipare al piano di lottizzazione e pertanto il Consorzio ha deliberato di proporre il presente piano di lottizzazione.

In particolare il presente piano di lottizzazione sarà esteso alla proprietà (lotto n.7) e includerà l'area già edificata di proprietà (lotto n.8).

Stante il fatto che la proprietà Serra non ha aderito alla lottizzazione dell'area, i proponenti chiedono che il presente piano di lottizzazione sia attuato per stralci con richiesta di convenzionamento delle sole aree individuate con i mappali 6123-6221-6124-6125-6126-6437-6436-6220.

Il lotto n.8 di proprietà, essendo già edificato, non concorrerà alla determinazione degli standard urbanistici e alla determinazione delle aree da cedere a servizi. I volumi realizzabili sono stati calcolati utilizzando l'intero It, al netto dei volumi esistenti legittimamente assentiti.

Descrizione comparto

Caratteri geografici

L'area di lottizzazione si trova a nord-ovest del centro urbano comunale. E' delimitato a nord, sud, ed ovest da proprietà private, mentre a est con strada sterrata prolungamento di Via Campanelli.

Caratteri morfologici

Da un punto di vista morfologico l'area è pianeggiante con variazione di 10-15 cm rispetto ad una quota media di 4 m s.l.m.

L'area è prevalentemente incolta ad eccezione di qualche landa con coltivazioni orticole.

Ai sensi del Piano Stralcio della Fasce pluviali l'area di lottizzazione ricade in zona Hi1.

Infrastrutture esistenti

Alcune proprietà comprese nel piano di lottizzazione hanno accesso dal prolungamento di Via Campanelli, mentre le altre hanno accesso da una strada sterrata a partire dalla Via Campanelli.

La Via Campanelli, fino al confine con l'inizio della strada sterrata, è servita dalle reti dei principali sottoservizi (acque nere, elettricità, rete idrica).

In prosecuzione della via Campanelli il Comune di Oristano ha approvato il progetto preliminare "Lavori di realizzazione circonvallazione", che nel tratto fronte stante la lottizzazione ricalca il tracciato della strada sterrata esistente.

Inoltre l'area di lottizzazione è attraversata in direzione nord-sud dalla condotta di acqua in pressione del Consorzio di Bonifica che alimenta il torrino piezometrico sito in loc.Sa Rodia.

Edifici esistenti

L'area di lottizzazione ricomprende al suo interno un lotto già edificato.

Si tratta dell'area individuata con "Lotto n.8" distinto al Catasto Fabbricati al F.6 mapp.6221, di proprietà dei Sigg. della superficie di 2.000 mq su cui insiste un edificio realizzato in forza di progetto approvato in data 10/04/1974 per una volumetria totale di 1.032 mc, adibito a residenza, ed un ulteriore edificio, pertinenza del primo, edificato con DIA del 30 maggio 2012, in base alla L.R.4/2009, della volumetria di 205,9 mc. Questi ultimi volumi non verranno conteggiati ai fini del rispetto dell'indice territoriale in quanto edificati come pertinenza dell'immobile principale, mediante superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 4/2009.

Proprietari delle aree

Il comparto di lottizzazione è composto da diverse proprietà che si elencano di seguito.

Ditte lottizzanti	Foglio	sup. mappa		Titolo di proprietà
		mapp.	catastale	
	6	6123	976,7	ATTO PUBBLICO di compravendita del 18/09/2009 Repertorio n.:17751 Rogante: IANNI LUIGI Sede:ORISTANO
	6	6498	1.220,0	ATTO PUBBLICO di compravendita del 04/03/2013 Repertorio n.:34600/15332 Rogante: CABIDDU PIERLUISA Sede:ORISTANO
	6	6125-6126	1.179	ATTO PUBBLICO compravendita del 14/05/2010 Repertorio n.: 18447 Rogante: IANNI LUIGI Sede:ORISTANO
	6	6124-6126	1.1179	ATTO PUBBLICO compravendita del 14/05/2010 Repertorio n.: 18447 Rogante: IANNI LUIGI Sede:ORISTANO
	6	6437	1.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/1992 Repertorio n.: 2077 Rogante: FEDERICO ANDREANI Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n: 313 del 03/02/1992
	6	6436	951	ATTO PUBBLICO del 08/05/1992 Repertorio n.: 3482 Rogante: ANDREANI FEDERICO Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n:997 del 19/05/1992
	6	6435	2.229	

				ATTO PUBBLICO del 27/02/1974 Repertorio n. : 62234 Rogante: MICHELE DAVINO Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n: 721 del 12/03/1974
	6	6221	2.000	
TOTALI			11.324	

Pianificazione del comparto

Per la pianificazione dell'area devono essere rispettati i seguenti limiti:

- ☑Indice territoriale It = 0,50 mc/mq
- ☑Standard urbanistico di 150 mc/ab
- ☑Rapporto di copertura Rc = 1/3;
- ☑Altezza massima 7,00m;
- ☑Distanze minime dai confini pari a 5,00 ml salvo per quelle relative a preesistenze
- edilizie già assentite;
- ☑Nel computo delle volumetrie dovranno essere ricomprese quelle legittime esistenti e dovranno essere rispettate le volumetrie calcolate secondo l'indice territoriale (It) al netto delle volumetrie esistenti legittime;
- ☑Le aree da cedere a servizi vengono definite dal PUC nella misura di 18 mq/ab insediabile, calcolato sulle volumetrie totali realizzabili al netto delle volumetrie esistenti e rapportato allo standard urbanistico.

Come detto in precedenza, il presente piano di lottizzazione verrà attuato per stralci esecutivi.

Nel seguito vengono riportati gli standard di progetto relativi sia all'intera area di lottizzazione che all'area del primo stralcio e secondo stralcio.

Standar urbanistici	PdL	1 Stralcio	2 stralcio
Superficie di intervento	11.324,0	9095	2229
It (mc/mq)	0,5	0,5	0,5
Rc	1/3	1/3	1/3
Alt.max (m)	7	7	7
Distanze dai confini (m)	5	5	5
Volumi edificabili di cui:	5662	4548	1115
-Volumi esistenti (mc)	1032	1032	0
-Volumi in progetto (mc)	4630	3515,5	1115
Bonus volumetrico 15%	694,50	527,33	167
Standard urbanistico (ab/mc)	150	150	150
Abitanti insediabili	35,50	26,95	8,54
Cessioni da standard (18 mq/ab)	638,94	485,13	153,80

Di seguito è riportato il calcolo delle cessioni minime previste dalle norme del PUC , sia per l'intera area di lottizzazione, sia per l'area oggetto del primo stralcio e secondo stralcio.

	PdL		1 Stralcio		2 stralcio	
	Min.	In prog.	Min.	In prog.	Min.	In prog.
Calcolo cessioni da standard	mq per ab.ins.		mq per ab.ins.		mq per ab.ins	
S1(istruzione)	160	0	105	0	55	0
S2(attrezzature comuni)	71	0	47	0	24	0
S3(verde,sport)	319	505,1	211	320,7	108	184,4
S4(parcheggi)	89	298,1	59	206,2	30	91,9

Con il presente piano di lottizzazione, si propone la cessione delle aree verdi (S3) e delle aree parcheggio (S4), in misura maggiore rispetto ai minimi previsti dalle norme di attuazione, mentre si propone la monetizzazione delle aree per servizi S1 e S2, ai sensi dell'art.2 delle "Linee guida monetizzazione standard urbanistici", stante l'esiguità delle dimensioni delle aree da cedere, la cui acquisizione non costituisce un vantaggio economico per l'Amministrazione comunale.

Destinazione dei lotti

Gli interventi previsti nella lottizzazione avranno destinazione residenziale e/o servizi connessi alla residenza.

Opere di urbanizzazione primaria

Nell'area oggetto di lottizzazione dovranno essere realizzate tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria, quali strade, marciapiedi, sottoservizi, impianto di illuminazione pubblica, parcheggi ed aree verdi.

In particolare sarà realizzata una sola strada di lottizzazione che si innesterà sulla strada attualmente sterrata, sulla prosecuzione di via Campanelli. La strada servirà tutti i lotti e con una rotatoria sarà possibile effettuare il cambio del senso di marcia. La strada sarà realizzata con una massiciata dello spessore di circa 20 cm completata con uno strato bituminoso di 8 cm.

Per quanto attiene ai sottoservizi, sulla via Campanelli sono esistenti le reti idriche, fognarie, elettrica, telefonica, ecc. fino al tratto asfaltato. Al fine di collegare le reti in progetto con quelle esistenti è necessario realizzare i sottoservizi nel tratto di strada sterrato, che congiunge la via Campanelli con l'area di lottizzazione. Tale tratto di strada costituisce parte del tracciato della nuova circonvallazione di Oristano, già approvata e di prossima realizzazione.

Pertanto i proponenti si rendono disponibili sin d'ora ad effettuare le necessarie opere di urbanizzazione primaria sul proseguimento della via Campanelli, nel tratto di strada sterrata, a scempe degli oneri di urbanizzazione, qualora le opere relative al progetto dell'Amministrazione Comunale non fossero completate al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente piano e qualora alcuni sottoservizi non fossero previsti nello stesso progetto.

L'impianto di illuminazione sarà predisposto secondo quanto indicato nel disciplinare tecnico predisposto dal Comune, in modo da rendere gli impianti compatibili con le reti esistenti.

Le reti tecnologiche saranno realizzate in conformità ai nulla-osta e alle specifiche tecniche prescritte dagli enti gestori che saranno acquisiti in sede di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione.

Il Tecnico

Arch. Gianluca Boasso

Fanno parte del Piano di Lottizzazione i seguenti elaborati:

TAV.1 Inquadramento territoriale

TAV.2 Rilievo stato attuale

TAV.3 Zonizzazione

TAV.4 Planivolumetrico

TAV.5 Tipologie edilizie

TAV.6 Progetto Opere di urbanizzazione

TAV.7 Particolari costruttivi

TAV. 8 Stralcio lotto 1

TAV.9 Fotoinserimento e tavole prospettiche

All.1 Relazione descrittiva

All.2 Norme di attuazione alla lottizzazione

All.3 Documentazione fotografica

All.4 Schema di convenzione

All.5 Computo metrico

All.6 Relazione paesaggistica

All.7 Relazione geologica

All.8 Relazione di compatibilità idraulica

All.9 Relazione di compatibilità geologica-geotecnica.

Oristano,02/03/2022