

# COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

**PROGETTO**

Piano di Lottizzazione denominato "Is Pasturas Mannas 2" -  
Pinna e più

**ALLEGATO**

A

**ELABORATI**

Relazione Tecnica

## I Lottizzanti

Pinna Fabio

Pinna Nicola

Balloi Stefano

Porcu Maria Rita

Piseddu Gesuino

Berrutti Giuliana

Bruno Marzia

Bruno Marco

Fioravanti Silverio

Data 03/06/2020

## I Tecnici

Geom. Salvatore Licheri

Dott. Ing. Cristian Licheri

Firmato digitalmente da

**Cristian Licheri**

CN = Licheri Cristian  
O = Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Oristano  
T = Ingegnere

SerialNumber =  
TINIT-LCHCST80D28G113N  
e-mail =  
cristian.licheri@ingpec.eu

C = IT

**Studio Tecnico Geom. Salvatore Licheri**

Via Campanelli 43/B - 09170 Oristano

0783310104 - studiolicheri@tiscali.it

C.F.: LCH SVT 50M09 A097T - P.IVA: 00355070954

**Studio Tecnico Dott. Ing. Cristian Licheri**

Vico Episcopio 12 - 09170 Oristano

3498396509 - ing.licheri@tiscali.it

C.F.: LCH CST 80D28 G113N - P.IVA: 01103250955

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

### PREMESSA

La presente è redatta ai fini della proposta di un piano di lottizzazione convenzionata con scopo residenziale, di iniziativa privata, riguardante le aree individuate come zona omogenea C<sub>2ru</sub>, del PUC vigente del Comune di Oristano.

Il piano in questione riguarda un ambito territoriale della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 17180 in cui non tutti i proprietari hanno aderito alla proposta di lottizzazione, pertanto la successiva attuazione dello stesso avverrà per "stralci funzionali".

La superficie complessiva dei terreni di proprietà dei soggetti aderenti al piano di lottizzazione è pari a m<sup>2</sup> 11833.00. Tale superficie è inferiore al limite del 75% (68.9%) previsto dall'art. 3 delle Linee Guida per le zone C<sub>2ru</sub>, pertanto, in allegato al presente progetto, viene presentata richiesta di autorizzazione in deroga.

### STATO DEI LUOGHI

Attualmente sull'area oggetto della pianificazione persiste un fabbricato ad uso magazzino edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 48/07 e una serie di fabbricati accessori che, successivamente all'approvazione del piano di lottizzazione, saranno oggetto di demolizione. La morfologia delle terre risulta essere assai regolare e pianeggiante.

L'accesso alla lottizzazione avviene tramite una strada vicinale da cui si può accedere dalla strada Comunale che collega la S.P.55 all'ex zuccherificio.

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La zona d'intervento è situata a Nord-Est dell'abitato in località "IS PASTURAS MANNAS". La conformazione del terreno risulta essere pressoché pianeggiante e non sono presenti particolari caratteri. L'intero comparto ha una superficie complessiva pari a 18171 m<sup>2</sup>, di cui m<sup>2</sup> 17180 ricadono in zona C<sub>2ru</sub> e m<sup>2</sup> 991 ricadono in zona E. Nello studio urbanistico è stata inclusa anche una quota ricadente in zona agricola in quanto la stessa è di fatto utilizzata come strada (strada XXX della tav. 2 allegata alle Linee Guida per le zone C<sub>2ru</sub>).

Lo studio urbanistico è stato effettuato seguendo le prescrizioni del P.U.C. vigente nel comune di Oristano ed in particolar modo delle Linee Guida per le zone C<sub>2ru</sub>. In detto comparto sono stati individuati n. 14 lotti della superficie complessiva pari a mq 15669. Le tipologie edilizie scelte sono due di tipo isolato e due di tipo binato, in quanto si accostano maggiormente agli usi e agli stili di vita della popolazione del luogo. A titolo esplicativo si riporta sotto la tabella rappresentativa della situazione generale delle aree del comparto degli intestati e delle superfici:

	Comune	Foglio	Mapp.	Intestati	Titolo	Superficie[mq]
PRIMO STRALCIO FUNZIONALE	Oristano	15	5047	Pinna Fabio	Proprietà 1/1	1694.00
	Oristano	15	5046	Pinna Nicola	Proprietà 1/1	1703.00
	Oristano	15	5045	Balloi Stefano Porcu Maria Rita	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	1701.00
	Oristano	15	5044	Piseddu Gesuino Berrutti Giuliana	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	1703.00
	Oristano	15	5043	Bruno Marzia	Proprietà 1/1	1704.00
	Oristano	15	440	Bruno Marco	Proprietà 1/1	1675.00
	Oristano	15	441	Fioravanti Silverio	Proprietà 1/1	1653.00
NON ADERENTI ALLA LOTTIZZAZIONE	Oristano	15	5154	Cau Luigi Lai Palmira	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	1630.00
	Oristano	15	162	Sanna Erminio Antonio Lai Lucia	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	1827.00
	Oristano	15	5166,5175	Varrechione Giovanni Varrechione Massimo	Proprietà 1/12 Proprietà 1/12	1890.00

				Varrecchione Roberto Varrecchione Romildo Varrecchione Sandra	Proprietà 1/12 Proprietà 8/12 Proprietà 1/12	
--	--	--	--	---	--	--

### **PARAMETRI E INDICI GENERALI DEL COMPARTO**

Superficie catastale del comparto ricadente in Zona C <sub>2ru</sub>	17180,00 m <sup>2</sup>
Superficie catastale del comparto ricadente in Zona E	991,00 m <sup>2</sup>
Indice Territoriale	0,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Volumetria Massima Edificabile	8590,00 m <sup>3</sup>

### **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMPLESSIVO**

La dotazione minima di aree per servizi pubblici è stata determinata secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 e le indicazioni contenute negli specifici allegati del P.U.C..

Il numero degli abitanti insediabili è stato calcolato in base all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che prevede, per le Zone C<sub>2ru</sub>, una volumetria di 150 m<sup>3</sup>/abitante. Pertanto:

Abitanti Insediabili (1 ab/150 m <sup>3</sup> )	8590/150 = 57,27	⇒	<b>58</b>
---	------------------	---	-----------

Per i servizi pubblici devono essere ceduti 18 m<sup>2</sup>/abitante come di seguito illustrato:

Superficie per Istruzione S1 (4,5 m <sup>2</sup> /ab)	58x4,5 =	<b>261,00</b>
Superficie per Attrezzature di Interesse Comune S2 (2 m <sup>2</sup> /ab)	58x2 =	<b>116,00</b>
Superficie per Spazi Pubblici Attrezzati S3 (9 m <sup>2</sup> /ab)	58x9 =	<b>522,00</b>
Superficie per Parcheggi Pubblici S4 (2,5 m <sup>2</sup> /ab)	58x2,5 =	<b>145,00</b>
<b>Superficie totale da cedere per Servizi Pubblici</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1044,00</b>

Come si può evincere dagli elaborati grafici di progetto, le cessioni previste non garantiscono il raggiungimento delle superfici sopra esposte pertanto, ai sensi dell'art. 2 delle Linee Guida per la monetizzazione degli standard, si procederà alla monetizzazione di parte delle cessioni. Riepilogando:

Superficie Ceduta Spazi Pubblici Attrezzati S4	m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
Superficie Ceduta Parcheggi Pubblici S4 (2,5 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
<b>Superficie totale ceduta per Servizi Pubblici</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>

Pertanto rimangono da monetizzare:

Superficie Totale da Cedere per Servizi Pubblici	m <sup>2</sup>	<b>1044,00</b>
Superficie Ceduta per Servizi Pubblici	m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
<b>Superficie totale da monetizzare</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1044,00</b>

Avremo inoltre che verranno cedute per strade e marciapiedi le seguenti superfici:

Superficie Totale Strade	m <sup>2</sup>	<b>2060,00</b>
--------------------------	----------------	----------------

Superficie Totale Marciapiedi	m <sup>2</sup> <b>442,00</b>
<b>Superficie totale per viabilità Pubblica</b>	m <sup>2</sup> <b>2502,00</b>

Le superfici a disponibili per l'edificazione saranno le seguenti:

Superficie catastale del comparto ricadente in Zona C <sub>2ru</sub>	m <sup>2</sup> 17180,00
Superficie catastale del comparto ricadente in Zona E	m <sup>2</sup> 991,00
Superficie Totale ceduta per Servizi Pubblici	m <sup>2</sup> 0,00
Superficie Totale per Viabilità Pubblica	m <sup>2</sup> -2074,00
<b>Superficie Totale a disposizione per L'Edificazione</b>	m <sup>2</sup> <b>15669,00</b>

PROPRIETA'	LOTTO	SUPERFICIE	INDICE FONDIARIO	VOLUME EDIFICABILE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME RESIDUO	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	TIPOLOGIA EDILIZIA	
PINNA FABIO	1	805	0.539	434,3		434,3	1/3	265,65	D	PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
	2	765	0.539	412,7		412,7	1/3	252,45	D	
PINNA NICOLA	3	646	0.540	348,6	68	280,6	1/3	213,18	FABBR. ESISTENTE	
	4	932	0.540	502,9		502,9	1/3	307,56	C	
BALLOI STEFANO PORCU MARIA RITA	5	787	0.540	425,0		425,0	1/3	259,71	D	
	6	788	0.540	425,5		425,5	1/3	260,04	D	
PISEDDU GESUINO BERRUTTI GIULIANA	7	1576	0.540	851,5		851,5	1/3	520,08	A	
BRUNO MARZIA	8	1579	0.540	852,0		852,0	1/3	521,07	B	
BRUNO MARCO	9	1550	0.540	837,5		837,5	1/3	511,50	B	
FIORAVANTI SILVERIO	10	619	0.541	334,8		334,8	1/3	204,27	C	
	11	909	0.541	491,7		491,7	1/3	299,97	C	
CAU LUIGI LAI PALMIRA	12	1517	0.537	815,0		815,0	1/3	500,61	A	NON ADERENTI
SANNA ERMINIO ANTONIO LAI LUCIA	13	1427	0.640	913,5		913,5	1/3	470,91	A	
VARRECCHIONE	14	1769	0.534	945,0		945,0	1/3	583,77	A	
TOTALE		15669	0,548	8590,0		8522,0	1/3	3615,48		

### ***DIMENSIONAMENTO PRIMO STRALCIO FUNZIONALE***

Considerato che non tutti i proprietari hanno aderito al piano di lottizzazione, l'attuazione del piano avverrà per stralci funzionali. Di seguito si riportano le dotazioni minime di aree per servizi pubblici determinati secondo il disposto degli artt. 6, 7 ed 8 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 e le indicazioni contenute negli specifici allegati del P.U.C..

Il numero degli abitanti insediabili è stato calcolato in base all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che prevede, per le Zone C<sub>2ru</sub>, una volumetria di 150 m<sup>3</sup>/abitante. Pertanto:

Abitanti Insediabili (1 ab/150 m <sup>3</sup> )	5916,5/150 = 39,44 → <b>40</b>
---	--------------------------------

Per i servizi pubblici devono essere ceduti 18 m<sup>2</sup>/abitante come di seguito illustrato:

Superficie per Istruzione S1 (4,5 m <sup>2</sup> /ab)	40x4,5 = <b>180,00</b>
Superficie per Attrezzature di Interesse Comune S2 (2 m <sup>2</sup> /ab)	40x2 = <b>80,00</b>

Superficie per Spazi Pubblici Attrezzati S3 (9 m <sup>2</sup> /ab)	40x9 =	<b>360,00</b>
Superficie per Parcheggi Pubblici S4 (2,5 m <sup>2</sup> /ab)	40x2,5 =	<b>100,00</b>
<b>Superficie totale da cedere per Servizi Pubblici</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>720,00</b>

Come si può evincere dagli elaborati grafici di progetto, le cessioni previste non garantiscono il raggiungimento delle superfici sopra esposte pertanto, ai sensi dell'art. 2 delle Linee Guida per la monetizzazione degli standard, si procederà alla monetizzazione di parte delle cessioni. Riepilogando:

Superficie Ceduta Spazi Pubblici Attrezzati S4	m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
Superficie Ceduta Parcheggi Pubblici S4 (2,5 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
<b>Superficie totale ceduta per Servizi Pubblici</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>

Pertanto rimangono da monetizzare:

Superficie Totale da Cedere per Servizi Pubblici	m <sup>2</sup>	<b>720,00</b>
Superficie Ceduta per Servizi Pubblici	m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
<b>Superficie totale da monetizzare</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>720,00</b>

Avremo inoltre che verranno cedute per strade e marciapiedi le seguenti superfici:

Superficie Totale Strade	m <sup>2</sup>	<b>1276,50</b>
Superficie Totale Marciapiedi	m <sup>2</sup>	<b>277,00</b>
<b>Superficie totale per viabilità Pubblica</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1553,50</b>

Le superfici a disponibili per l'edificazione saranno le seguenti:

Superficie catastale del comparto ricadente in Zona C <sub>2ru</sub>	m <sup>2</sup>	<b>11833,00</b>
Superficie catastale del comparto ricadente in Zona E	m <sup>2</sup>	<b>670,00</b>
Superficie Totale ceduta per Servizi Pubblici	m <sup>2</sup>	<b>0,00</b>
Superficie Totale per Viabilità Pubblica	m <sup>2</sup>	<b>-1553,50</b>
<b>Superficie Totale a disposizione per L'Edificazione</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10949,50</b>

PROPRIETA'	LOTTO	SUPERFICIE	INDICE FONDIARIO	VOLUME EDIFICABILE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME RESIDUO	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	TIPOLOGIA EDILIZIA
PINNA FABIO	1	805	0,540	434,7		434,7	1/3	265,65	D
	2	765	0,540	413,1		413,1	1/3	252,45	D
PINNA NICOLA	3	646	0,540	348,9	68	280,9	1/3	213,18	FABBR. ESISTENTE
	4	932	0,540	503,3		503,3	1/3	307,56	C
BALDI STEFANO PORCU MARIA RITA	5	787	0,540	425,0		425,0	1/3	259,71	D
	6	788	0,540	425,5		425,5	1/3	260,04	D
PISEDDU GESUINO BERRUTTI GIULIANA	7	1576	0,540	851,1		851,1	1/3	520,08	A
BRUNO MARZIA	8	1579	0,540	852,7		852,7	1/3	521,07	B
BRUNO MARCO	9	1550	0,540	837,0		837,0	1/3	511,50	B
FIORAVANTI SILVERIO	10	619	0,540	334,3		334,3	1/3	204,27	C
	11	909	0,540	490,9		490,9	1/3	299,97	C
TOTALE		10956	0,54	5916,5	68	5848,5	1/3	3615,48	

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le reti e gli impianti tecnologici di piano verranno opportunamente predisposti per essere allacciati alle infrastrutture programmate nella zona dall'Amministrazione Comunale.

Le opere che verranno realizzate sono le seguenti:

**Opere stradali:** consistenti nella formazione del corpo stradale per il traffico veicolare e marciapiedi, da realizzare secondo quanto meglio specificato negli elaborati di progetto; il manto stradale sarà realizzato previa bonifica degli strati di terreno vegetali e argillosi, attraverso la posa di uno strato di fondazione in tout-venant di cava adeguatamente costipato, strato di collegamento (binder) e strato in conglomerato bituminoso per tappeto d'usura, dimensionati in relazione al carico veicolare previsto.

I marciapiedi avranno larghezza pari a metri 1,50 e saranno realizzati con un sottofondo in pietrisco e pietrischetto dello spessore di cm 10, massetto in cls dello spessore di cm 10 con rete elettrosaldata e sovrastante pavimentazione in pietrini di cemento.

**Rete Acque Bianche:** la rete di smaltimento delle acque bianche verrà realizzata con tubazioni in PVC del diametro di 400 mm e caditoie stradali poste su entrambi i lati della strada ad una distanza di circa 20 m l'una dall'altra.

Nella parte a valle della lottizzazione verrà realizzata una vasca di dimensioni di m 8,40x3,00x0,90 sufficiente alla laminazione delle portate di cui allo studio di compatibilità idraulica allegato (All. H).

**Rete Acque Nere:** La rete fognaria delle acque nere è prevista con tubazione in gres ceramico del diametro di 200 mm. Saranno presenti pozzetti di ispezione posti a distanza massima di 40 metri l'uno dall'altro.

Per ogni lotto sarà realizzato l'allaccio fognario comprendente la tubazione in PVC Ø 160 mm, il pozzetto per l'allaccio fognario con collo d'oca e chiusino in ghisa.

**Rete idrica:** Verrà realizzata con tubazione di ghisa sferoidale del diametro 80 mm.

Anche in questo caso per ogni lotto verrà predisposto l'allaccio idrico realizzato mediante punto di presa a collare, tubazione in polietilene multistrato Ø32 mm, tratto terminale in acciaio zincato e gruppi di misura entro cassetta da incasso in lamiera.

**Impianto Illuminazione Pubblica:** Si realizzerà un impianto di illuminazione pubblica con pali opportunamente distanziati tra loro ed ottiche tali da garantire un idoneo livello di illuminazione per la sede viabile, in conformità alla norma UNI 10439 che prescrive valori di luminanza media per questa tipologia stradale.

La disposizione sarà del tipo unilaterale e i centri luminosi avranno un interasse medio di circa 20,00 metri, le apparecchiature rispetteranno le prescrizioni della norma UNI10819 sulla dispersione del flusso luminoso e saranno del tipo a LED a basso consumo energetico.

Il tracciato delle linee sarà generalmente rettilineo come indicato nei disegni allegati. In corrispondenza di ogni centro luminoso e di ogni cambiamento di tracciato sarà posato un pozzetto delle dimensioni e caratteristiche indicate nei disegni allegati. Per il collegamento elettrico delle lampade verrà realizzato un entra-esci in morsettiera del palo come indicato nei disegni allegati. Tutti i collegamenti fra conduttori che si rendessero necessari saranno realizzati con muffole idonee.

Le linee di alimentazione saranno realizzate con cavi interrati all'interno di corrugati in PE flessibili serie pesante conformi alle norme GEI 23-14 interrati secondo percorsi rilevabili dalla planimetria allegata e di dimensioni tali da garantire uno spazio libero di almeno il 30% rispetto a quello occupato dai conduttori installati.

**Impianto Elettrificazione Primaria:** Se necessario sarà realizzata una idonea cabina elettrica di trasformazione MT/BT. I lotti verranno alimentati con linea elettrica in BT entro un cavidotto interrato in PE corrugato flessibile del diametro di

125 mm. Tale dorsale alimenterà n. 2 armadietti stradali di sezionamento/distribuzione e da questi, entro cavidotti in PE corrugato flessibile del diametro di 125 mm saranno alimentate le singole utenze private.

**Rete Telefonica:** consistente nella posa di tubi in PE corrugato flessibile Ø 125 mm x 2, tubi in PE Corrugato flessibile Ø 63 mm e pozzetti di allaccio e ispezione delle dimensioni interne di cm 50x50x50.

**Rete Usi Pubblici:** consistente nella posa di tubi in PE corrugato flessibile Ø 125 mm e pozzetti d'ispezione delle dimensioni interne di cm 50x50x50.

Le opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti, verranno messe in atto sulla base del progetto esecutivo e attuati in diverse fasi temporali secondo un programma lavori ordinato: (Demolizioni, bonifiche stradali, reti idriche e fognarie, smaltimento delle acque reflue, sistemazione della viabilità a servizio dei lotti con la realizzazione di marciapiede laterale, verde attrezzato, ecc.).

Oristano, 06 Giugno 2020

### I Professionisti

Geom. Salvatore Licheri

Ing. Cristian Licheri