

COMUNE DI ORISTANO

PROGETTO

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE SITA IN
VIA TANARO AD ORISTANO

COMMITTENTE

SIG. RI
Obinu, Serra, Crobe, Baragone, Mastinu, Collu

PROGETTISTI

Arch. Aron Murgia
Via Cagliari 165 Oristano
tel/fax 0783300275 m.ph. 3280552861
e-mail aronmurgia@hotmail.com a.murgia@archor.it

Parte idrogeologica
ing. Massimo Sanna

Parte impiantistica e strutturale e rilievi
P.i. Roberto Contu

ELABORATO
RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE

PROGETTISTI

SCALE DATA ELABORATO
VARIE Giugno 2014 R1

OGGETTO	Realizzazione di un piano di lottizzazione convenzionato individuato nel comparto C 3 del Comune di Oristano.
COMMITTENTI	Fam . Obinu Barraccu, Fam. Serra, Fam. Crobe, Fam. Baragone, Fam. Mastinu, Fam. Collu.
PROGETTISTI	Arch. Aron Murgia Oristano.

1. GENERALITÀ

Il sottoscritto Aron Murgia, avente Studio di Architettura in Oristano via Cagliari n° 165, e iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al n. 103 in riferimento ai lavori di "Realizzazione di un piano di lottizzazione convenzionato individuato nella ZONA c3, NUOVA ESPANSIONE DEL Comune di Oristano" e sulla base delle indicazioni ricevute dalla committenza e dagli organi preposti del Comune di Oristano, ha predisposto un elaborato progettuale da sottoporre al vaglio delle Commissioni competenti dello stesso Comune di Oristano.

2. PERIMETRAZIONE DELL'AREA INTERESSATA

Il presente studio urbanistico interessa l'area individuata nel comparto C 3 del Comune di Oristano.

Il comparto è così delimitato:

- Ovest:Centro abitato B3;
- Sud:zona agricola C3;
- Est:zona agricola C3;

Nord: centro abitato zona C3 .

Il comparto in oggetto è individuato all'interno della Zona C, dove gli interventi finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all'approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l'Edilizia Economica Popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati, come nella fattispecie, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Nella fattispecie il presente elaborato progettuale intende sviluppare un Piano di Lottizzazione della sottozona C 3 priva attualmente di piano attuativo.

Il comparto C 3 è interamente individuato al Catasto terreni al Foglio 22 del Comune di Oristano:

N° ORDINE	PROPRIETARIO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI CATASTALI	SUPERFICI COMPARTO C 2.4
1	OBINU GIUSEPPE BARRACCU MARIA	n° 22	1.773	644,00	644,00
2	SERRA ROBERTO SERRA ALESSANDRA	n° 22	1.774	1.278,00	1.278,00
3	CROBE PAOLO, ANGELA , ROSA, GIOVANNI	n° 22	1.772	1.261,00	1.261,00
4	BARAGONE ANTONIO SERRA ANTONIETTA	n° 22	1.771	1.261,00	1.261,00
5	EREDI MASTINU	n° 22	1.761	2.220,00	2.220,00
6	EREDI MASTINU	n° 22	2.245	487,00	487,00
7	COLLU IGNAZIO FRANCESCO VINCENZO	n° 22	2.244	2.993,00	2.993,00
TOTALE COMPARTO					10.144,00

3. NORME DI ATTUAZIONE AI SENSI DEL P.U.C. DI ORISTANO

ART. 33 - SOTTOZONA "C3" – NUOVA ESPANSIONE

Sono quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà essere superiore a 1 mc/mq. La volumetria dovrà essere così ripartita:

- 70% per residenze;
- 10% per servizi pubblici;
- 20% per servizi connessi con la residenza.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

Le norme tecniche del puc approvato determinano mc / Ab 150, ma nella stesura del presente piano si è optato per un numero di 116 mc. per abitante, con un numero di ipotetici abitanti insediabili di n. 87.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;

– rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

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

- S1 superficie per istruzionemq/ab 4,50
- S2 superficie per interesse comune.....mq/ab 2,00
- S3 superficie per verde attrezzatomq/ab 9,00
- S4 superficie per parcheggi.....mq/ab 2,50

Eventuali traslazioni interne alle aree per servizi potranno avvenire con la sola delibera di Consiglio Comunale purché opportunamente motivate.

L'individuazione degli standard urbanistici deve essere effettuata sulla base di una dotazione minima volumetrica di 100 mc./ab (di cui 70 mc. per la residenza, 20 mc per servizi connessi e 10 mc. per servizi pubblici).

La densità fondiaria, le superfici dei lotti, i volumi accessori, i rapporti di copertura, le altezze sono definiti nel piano di lottizzazione.

La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata, binata o a schiera.

Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto dei marciapiedi (larghezza minima metri 1,50) e di eventuali fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza minima di m 6,00.

La distanza minima tra le pareti finestrate sarà pari a 10 metri.

La distanza dai confini sul lato strada non dovrà essere minore di 5 metri.

Sugli altri confini, è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento e in tal caso il distacco non deve essere inferiore a 5 metri.

I fabbricati dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto Interministeriale 1/4/1968 n. 1404, del D. A. 2266/U del 20/12/1983, art. 5, e del D.L. n. 285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada).

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le recinzioni potranno essere a parete piena fino a 1 m. di altezza, mentre la parte superiore fino a un'altezza massima complessiva di m. 2,00 dovrà essere ad aria passante.

Sono ammesse recinzioni totalmente cieche per un'altezza complessiva di m. 2,00 solo quando vengano proposte a corredo di tipologie tradizionali locali.

Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:

- It indice territorialemc/mq 1,20
- S.min superficie minima del lotto.....mq 300,00
- If indice fondiario (secondo le disposizioni del P. L.)
- Ic indice di copertura.....mq/mq 0,40
- Hmaxaltezza massima edificim 7,00
- Np numero massimo piani fuori terra (più seminterrato).....m 2,00

4. DATI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROPOSTO

4.1. Definizione delle superfici in relazione al piano di lottizzazione proposto

Secondo quanto definito in appendice alla Relazione di piano del Piano Urbanistico Comunale per la zona C3 si prevede il rispetto della seguente dotazione minima globale di aree per spazi pubblici (Comune di II classe):

DATI GENERALI PIANO DI LOTTIZZAZIONE					
Scomp	superficie totale del comparto			mq	10.144,00
It	indice territoriale			mc/mq	1,00
Ved	volume totale edificabile		(Scomp x It)	mc	10.144,00
Ved.res	volume residenziale edificabile		(Ved x 0,70)	mc	7.100,80
Ved.att.conn.	volume per attività connesse edificabile		(Ved x 0,20)	mc	2.028,80
Ved.o.pubbl.	volume per opere pubbliche edificabile		(Ved x 0,10)	mc	1.014,40
Na.ins.	numero abitanti insediabili		(Ved / 100)	n°	87,00
S1	superficie per istruzione	(Na.ins x 4,50)		mq	0,00 → mq 391,50
S2	superficie per interesse comune	(Na.ins x 2,00)		mq	1.566,00 → mq 174,00
S3	superficie per verde attrezzato	(Na.ins x 9,00)		mq	0,00 → mq 783,00
S4	superficie per parcheggi	(Na.ins x 2,50)		mq	0,00 → mq 217,50
Sserv.	superficie totale in cessione per servizi		(S1 + S2 + S3 + S4)	mq	1.566,00
Sviabilità	superficie totale in cessione per viabilità			mq	2.663,03
Sceduta	superficie totale ceduta		(Sserv + Sviabilità)	mq	4.229,00
Slotti	superficie complessiva lotti ricavati			mq	5.914,97
Scomp.	superficie totale del comparto		(Slotti + Sceduta)	mq	10.143,97
Percentuale superficie in cessione				%	0,42
Indice fondiario ricavato					1,20 + 0,34
				mc/mq	1,54

4.2. Definizione dei lotti edificabili e analisi planivolumetrica del piano di lottizzazione proposto

Il piano di lottizzazione proposto prevede l'individuazione dei seguenti lotti edificabili:

LOTTO	PROPRIETA'	SUPERFICI	VOLUME RESIDENZA	VOLUME CONNESSE	VOLUME TOTALE	TIPOLOGIE EDILIZIE
LOTTO 1	OBINU	379,64	446,00	127,00	573,00	a) isolata, b) binata
LOTTO 2	SERRA	753,38	885,00	253,00	1.138,00	c) schiera
LOTTO 3	CROBE	743,36	873,00	249,00	1.122,00	c) schiera
LOTTO 4	Baragone	743,36	873,00	249,00	1.122,00	c) schiera
LOTTO 5	MASTNU	1.308,69	1.536,00	439,00	1.975,00	a) isolata, b) binata
LOTTO 6	MASTNU	287,09	337,00	96,00	433,00	b) binata
LOTTO 7	Collu	1.764,37	2.071,00	595,00	2.666,00	a) isolata, b) binata
		5.979,89	7.021,00	2.008,00	9.029,00	

In riferimento agli elaborati planimetrici allegati alla presente, si potrà evincere quanto segue :

- lotto n° 1 del Sig. Obinu è stata assegnata la superficie di mq 659.35 perché dovrà acquistare mq 279.71 dal sig. Collu ;
- lotto n° 2 del Sig. Serra è stata assegnata la superficie di mq 850.64 perché dovrà acquistare mq 97.26 dal sig. Collu ;
- lotto n° 3 del Sig. Crobe è stata assegnata la superficie di mq 849.23 perché dovrà acquistare mq 105.87 dal sig. Collu ;
- lotto n° 7 del Sig. Collu è stata assegnata la superficie di mq 1281.53 perché dovrà cedere le superfici sopra descritte ;

5. TEMA PROGETTUALE

Nella redazione del presente piano si tenderà a formare un insieme omogeneo di spazi e percorsi complementari all'interno del contesto urbano, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi pubblici e attività produttive. La soluzione urbanistica adottata si inserisce in un contesto fortemente urbanizzato nel quale si evidenziano al contorno tutte le installazioni impiantistiche tipiche di un centro abitato. L'area in oggetto presenta planoaltimetriche condizioni omogenee del terreno.

5.1. Viabilità

Definite tutte le cessioni, precedentemente riportate, le aree residue sono state suddivise in n°7 lotti edificabili.

Tutta la superficie viaria, comprensiva di marciapiedi, sarà realizzata secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio del vigente strumento urbanistico e secondo le indicazioni impartite dagli Uffici Tecnici Comunali.

La rete viaria in progetto, realizzata in ottemperanza alle indicazioni del Piano Urbanistico Comunale prevede la realizzazione della seguente viabilità ordinaria:

- Sezione stradale A-A, All. 02, Tav. 05):
 - carreggiata: larghezza m. 7,00;
 - marciapiede: larghezza m 1,50.

5.2. Cessioni per standards

Le superfici previste in cessione sono state individuate per la maggior parte tutte all'interno di un'unica area in modo da fornire al Comune di Oristano la possibilità di fruire di un'area planimetricamente omogenea.

5.3. Tipologie edilizie

Sono state previste tre tipologie edilizie le cui aree di ingombro negli esempi proposti si possono inserire come evidenziato nell'elaborato grafico in allegato al piano:

- A) tipologia isolata;

- B) tipologia binata;
- C) tipologia schiera;

Nell'ambito dei lotti ricavati per l'edificazione privata, dove il presente piano prevede una suddivisione in più unità immobiliari inferiori a mq 300, 00, la realizzazione dei fabbricati residenziali è vincolata alla stessa e unica richiesta di Concessione edilizia per il lotto oggetto della suddivisione. L'altezza massima prevista è di mq. 7,00. Le superfici e i volumi destinati a servizi connessi con le residenze potranno essere ubicati in qualsiasi livello dell'edificio. La distanza dal fronte strada, sarà minimo di 5,00 mt.

5.4. Impianti

Sono previste tutte le opere di urbanizzazione necessarie, e cioè:

- rete fognaria acque nere;
- rete fognaria acque bianche,
- rete di adduzione idrica;
- impianto elettrico di illuminazione pubblica;
- impianto distribuzione rete telefonica e dati;
- rete di alimentazione elettrica privata.

Le soluzioni adottate per ogni singolo impianto verranno eseguite di comune accordo e secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale. Particolare attenzione si terrà nella realizzazione di reti e di sottoservizi (rete fognaria acque bianche, acque nere, ecc) in quanto questi potranno costituire tratti terminali di eventuali sottoservizi più estesi, e questi interventi dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

6.1. Viabilità e parcheggi

Per ciò che concerne la realizzazione del nastro stradale si prevede la fornitura e posa in opera:

- di uno strato di fondazione su sottofondo spianato e sistemato dello spessore minimo finito di cm.20 in misto arido di fiume o di cava compresso con rullo da 16/18 tonnellate;
- di una cunetta laterale mediante getto di cls opportunamente sagomato (larghezza cm 30,00);
- di strato di conglomerato bituminoso (binder chiuso) impastato a caldo steso mediante macchina vibro-finitrice, in uno strato dello spessore definitivo compresso di cm.7, rullato fino al completo assestamento per dare il lavoro finito a regola d'arte.

Per la realizzazione dei marciapiedi è prevista:

- la posa di una cordonatura laterale dei marciapiedi e delle perimetrazioni in elementi prefabbricati in cemento delle dimensioni minime di cm 15 x 20. Tali cordonature saranno poste in opera con malta di cemento su sottofondo in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm 10. In corrispondenza dei tratti curvilinei gli elementi di cordonatura saranno opportunamente sagomati in funzione di prestabiliti raggi di curvatura.
- la stesura di un manto di pavimentazione in pietrini di cemento su un massetto di calcestruzzo dello spessore di cm 10 steso su strato di fondazione in tout venant o pietrame.

6.2. Distribuzione dell'energia elettrica

Il progetto dovrà essere approvato dall'azienda erogatrice del servizio il quale potrà provvedere ai collaudi in corso d'opera e definitivi. La rete di distribuzione di energia elettrica sarà completamente interrata.

Il progetto esecutivo, corredato col preventivo di spesa con prezzi aggiornati, dovrà essere approvato dal Comune al quale è riservato il diritto di compiere collaudi in corso d'opera e finali.

6.3. Impianto d'illuminazione pubblico

L'impianto sarà realizzato con linee di distribuzione completamente interrate, con pali metallici conici diritti secondo quanto riportato nei particolari della lottizzazione approvata. Le teste illuminanti saranno di tipo approvato dagli organi tecnici comunali.

6.4. Impianto di distribuzione dell'acqua potabile

L'impianto sarà realizzato con linee di distribuzione completamente interrate, con tubazione in ghisa sferoidale.

L'impianto sarà collegato alla rete di distribuzione idrica comunale. In corrispondenza di ogni lotto saranno predisposti gli allacci alle utenze, con relativa cassetta murata.

6.5. Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate

Le tubazioni saranno in gres ceramico di adeguata sezione pari a cm 25,00 completamente interrate, i pozzetti d'ispezione e d'incrocio saranno realizzati in c.a.v.

Le tubazioni a servizio dei singoli lotti saranno in PVC e saranno costruite prima dell'esecuzione dei marciapiedi stradali.

L'impianto di smaltimento delle acque nere, verrà collegato all'impianto fognario comunale presente nella via Campanella.

6.6. Impianto di smaltimento delle acque meteoriche

Nelle strade e negli spazi di sosta veicolari saranno predisposti dei pozzetti di raccolta prefabbricati in CAV ad una distanza di circa ml 20,00 circa uno dall'altro.

Tali pozzetti avranno dimensioni minime interne di cm 30x30 e saranno provvisti superiormente di griglia metallica sollevabile atta a sostenere il peso di automezzi pesanti e di peso proprio non inferiore a kg 40.

Tali pozzetti di raccolta saranno collegati al collettore stradale interrato mediante tubazioni in cemento pressato o in alternativa in PVC 303/2.

Il collettore sarà costituito da tubazioni in PVC del tipo pesante di opportuno diametro il quale non potrà essere mai inferiore a cm 30 all'interno.

Le acque meteoriche raccolte nei lotti privati e negli altri spazi comuni saranno convogliate nei collettori stradali mediante opportuni pozzetti di raccolta collegati a quelli stradali provvisti di griglia metallica sollevabile.

I collegamenti dei lotti privati e dei lotti pubblici con la rete di smaltimento stradale saranno realizzati prima dell'eventuale costruzione dei marciapiedi.

Le acque meteoriche potranno essere scaricate in agro secondo indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale la quale si riserva comunque di determinare di volta in volta modifiche al sistema costruttivo sopra indicato in dipendenza di particolari situazioni strutturali dei terreni.

6.7. Rete telefonica e distribuzione dati

La rete di distribuzione telefonica per uso pubblico e privato sarà realizzata sulla base di un progetto esecutivo realizzato a cura e spesa dei lottizzanti ed approvato preventivamente dalla società Telefonica.

Tale rete di distribuzione sarà completamente interrata.

La sorveglianza tecnica dei lavori, i collaudi in corso d'opera e quello finale spettano al comune ed eventualmente alla società telefonica.

Per esigenze legate al progresso tecnologico e all'installazione di eventuali linee impiantistiche si prevede la posa di un cavedio interrato di opportune dimensioni.

6.8. Rete impianto di servizio

La rete di distribuzione gas verrà realizzata mediante la posa di una tubazione interrate in PVC e pozzetti di ispezione in c.a.v in corrispondenza degli incroci e delle utenze.

7. 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”.

8. IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'importo delle opere di urbanizzazione, come da allegato computo metrico consistono in Euro **233.034,48** al netto di iva di legge.

INDICE

1.	GENERALITÀ	1
2.	PERIMETRAZIONE DELL'AREA INTERESSATA	1
3.	NORME DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO C 2.4 AI SENSI DEL P.U.C. DI TERRALBA	2
4.	DATI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROPOSTO	4
4.1.	Definizione delle superfici in relazione al piano di lottizzazione proposto	4
4.2.	Definizione dei lotti edificabili e analisi planivolumetrica del piano di lottizzazione proposto	4
5.	TEMA PROGETTUALE	5
5.1.	Viabilità	5
5.2.	Cessioni per standards	5
5.3.	Tipologie edilizie	5
5.4.	Impianti	6
6.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	7
6.1.	Viabilità e parcheggi	7
6.2.	Distribuzione dell'energia elettrica	7
6.3.	Impianto d'illuminazione pubblico	7
6.4.	Impianto di distribuzione dell'acqua potabile	7
6.5.	Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate	7
6.6.	Impianto di smaltimento delle acque meteoriche	8
6.7.	Rete telefonica e distribuzione dati	8
6.8.	Rete impianto di servizio	8
7.	LEGGE 13/89 "DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI"	9

Oristano, li 25.10.2014

Il Progettista
Arc. Aron Murgia

OGGETTO	Realizzazione di un piano di lottizzazione convenzionato individuato nel comparto C 3 del Comune di Oristano.
COMMITTENTI	Fam . Obinu Barraccu, Fam. Serra, Fam. Crobe, Fam. Baragone, Fam. Mastinu, Fam. Collu.
PROGETTISTI	Arch. Aron Murgia Oristano.

1. GENERALITÀ

Il sottoscritto Aron Murgia, avente Studio di Architettura in Oristano via Cagliari n° 165, e iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al n. 103 in riferimento ai lavori di "Realizzazione di un piano di lottizzazione convenzionato individuato nella ZONA c3, NUOVA ESPANSIONE DEL Comune di Oristano" e sulla base delle indicazioni ricevute dalla committenza e dagli organi preposti del Comune di Oristano, ha predisposto un elaborato progettuale da sottoporre al vaglio delle Commissioni competenti dello stesso Comune di Oristano.

2. PERIMETRAZIONE DELL'AREA INTERESSATA

Il presente studio urbanistico interessa l'area individuata nel comparto C 3 del Comune di Oristano.

Il comparto è così delimitato:

- Ovest:Centro abitato B3;
- Sud:zona agricola C3;
- Est:zona agricola C3;

Nord: centro abitato zona C3 .

Il comparto in oggetto è individuato all'interno della Zona C, dove gli interventi finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all'approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l'Edilizia Economica Popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati, come nella fattispecie, anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Nella fattispecie il presente elaborato progettuale intende sviluppare un Piano di Lottizzazione della sottozona C 3 priva attualmente di piano attuativo.

Il comparto C 3 è interamente individuato al Catasto terreni al Foglio 22 del Comune di Oristano:

N° ORDINE	PROPRIETARIO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI CATASTALI	SUPERFICI COMPARTO C 2.4
1	OBINU GIUSEPPE BARRACCU MARIA	n° 22	1.773	644,00	644,00
2	SERRA ROBERTO SERRA ALESSANDRA	n° 22	1.774	1.278,00	1.278,00
3	CROBE PAOLO, ANGELA , ROSA, GIOVANNI	n° 22	1.772	1.261,00	1.261,00
4	BARAGONE ANTONIO SERRA ANTONIETTA	n° 22	1.771	1.261,00	1.261,00
5	EREDI MASTINU	n° 22	1.761	2.220,00	2.220,00
6	EREDI MASTINU	n° 22	2.245	487,00	487,00
7	COLLU IGNAZIO FRANCESCO VINCENZO	n° 22	2.244	2.993,00	2.993,00
TOTALE COMPARTO					10.144,00

3. NORME DI ATTUAZIONE AI SENSI DEL P.U.C. DI ORISTANO

ART. 33 - SOTTOZONA "C3" – NUOVA ESPANSIONE

Sono quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

I piani di lottizzazione devono interessare superfici continue estese ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà essere superiore a 1 mc/mq. La volumetria dovrà essere così ripartita:

- 70% per residenze;
- 10% per servizi pubblici;
- 20% per servizi connessi con la residenza.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile.

Le norme tecniche del puc approvato determinano mc / Ab 150, ma nella stesura del presente piano si è optato per un numero di 116 mc. per abitante, con un numero di ipotetici abitanti insediabili di n. 87.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- altezza massima m 7,00;
- distanza dei fabbricati dai confini del lotto su strada pari a 5,00 m;
- distanza dei fabbricati dai confini laterali di lotto pari a 5,00 m (salvo la possibilità di costruire in aderenza);
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati antistanti pari a 10,00 m;

– rapporto di copertura massimo 1/2 della superficie fondiaria.

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

- S1 superficie per istruzionemq/ab 4,50
- S2 superficie per interesse comune.....mq/ab 2,00
- S3 superficie per verde attrezzatomq/ab 9,00
- S4 superficie per parcheggi.....mq/ab 2,50

Eventuali traslazioni interne alle aree per servizi potranno avvenire con la sola delibera di Consiglio Comunale purché opportunamente motivate.

L'individuazione degli standard urbanistici deve essere effettuata sulla base di una dotazione minima volumetrica di 100 mc./ab (di cui 70 mc. per la residenza, 20 mc per servizi connessi e 10 mc. per servizi pubblici).

La densità fondiaria, le superfici dei lotti, i volumi accessori, i rapporti di copertura, le altezze sono definiti nel piano di lottizzazione.

La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata, binata o a schiera.

Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto dei marciapiedi (larghezza minima metri 1,50) e di eventuali fasce di parcheggio, dovranno avere una larghezza minima di m 6,00.

La distanza minima tra le pareti finestrate sarà pari a 10 metri.

La distanza dai confini sul lato strada non dovrà essere minore di 5 metri.

Sugli altri confini, è consentita l'edificazione in aderenza o in arretramento e in tal caso il distacco non deve essere inferiore a 5 metri.

I fabbricati dovranno arretrarsi opportunamente per osservare la fascia di rispetto del nastro stradale secondo il combinato disposto del Decreto Interministeriale 1/4/1968 n. 1404, del D. A. 2266/U del 20/12/1983, art. 5, e del D.L. n. 285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada).

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le recinzioni potranno essere a parete piena fino a 1 m. di altezza, mentre la parte superiore fino a un'altezza massima complessiva di m. 2,00 dovrà essere ad aria passante.

Sono ammesse recinzioni totalmente cieche per un'altezza complessiva di m. 2,00 solo quando vengano proposte a corredo di tipologie tradizionali locali.

Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:

- It indice territorialemc/mq 1,20
- S.min superficie minima del lotto.....mq 300,00
- If indice fondiario (secondo le disposizioni del P. L.)
- Ic indice di copertura.....mq/mq 0,40
- Hmaxaltezza massima edificim 7,00
- Np numero massimo piani fuori terra (più seminterrato).....m 2,00

4. DATI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROPOSTO

4.1. Definizione delle superfici in relazione al piano di lottizzazione proposto

Secondo quanto definito in appendice alla Relazione di piano del Piano Urbanistico Comunale per la zona C3 si prevede il rispetto della seguente dotazione minima globale di aree per spazi pubblici (Comune di II classe):

DATI GENERALI PIANO DI LOTTIZZAZIONE					
Scomp	superficie totale del comparto			mq	10.144,00
It	indice territoriale			mc/mq	1,00
Ved	volume totale edificabile		(Scomp x It)	mc	10.144,00
Ved.res	volume residenziale edificabile		(Ved x 0,70)	mc	7.100,80
Ved.att.conn.	volume per attività connesse edificabile		(Ved x 0,20)	mc	2.028,80
Ved.o.pubbl.	volume per opere pubbliche edificabile		(Ved x 0,10)	mc	1.014,40
Na.ins.	numero abitanti insediabili		(Ved / 100)	n°	87,00
S1	superficie per istruzione	(Na.ins x 4,50)		mq	0,00 → mq 391,50
S2	superficie per interesse comune	(Na.ins x 2,00)		mq	1.566,00 → mq 174,00
S3	superficie per verde attrezzato	(Na.ins x 9,00)		mq	0,00 → mq 783,00
S4	superficie per parcheggi	(Na.ins x 2,50)		mq	0,00 → mq 217,50
Sserv.	superficie totale in cessione per servizi		(S1 + S2 + S3 + S4)	mq	1.566,00
Sviabilità	superficie totale in cessione per viabilità			mq	2.663,03
Sceduta	superficie totale ceduta		(Sserv + Sviabilità)	mq	4.229,00
Slotti	superficie complessiva lotti ricavati			mq	5.914,97
Scomp.	superficie totale del comparto		(Slotti + Sceduta)	mq	10.143,97
Percentuale superficie in cessione					% 0,42
Indice fondiario ricavato					1,20 + 0,34 mc/mq 1,54

4.2. Definizione dei lotti edificabili e analisi planivolumetrica del piano di lottizzazione proposto

Il piano di lottizzazione proposto prevede l'individuazione dei seguenti lotti edificabili:

LOTTO	PROPRIETA'	SUPERFICI	VOLUME RESIDENZA	VOLUME CONNESSE	VOLUME TOTALE	TIPOLOGIE EDILIZIE
LOTTO 1	OBINU	379,64	446,00	127,00	573,00	a) isolata, b) binata
LOTTO 2	SERRA	753,38	885,00	253,00	1.138,00	c) schiera
LOTTO 3	CROBE	743,36	873,00	249,00	1.122,00	c) schiera
LOTTO 4	Baragone	743,36	873,00	249,00	1.122,00	c) schiera
LOTTO 5	MASTNU	1.308,69	1.536,00	439,00	1.975,00	a) isolata, b) binata
LOTTO 6	MASTNU	287,09	337,00	96,00	433,00	b) binata
LOTTO 7	Collu	1.764,37	2.071,00	595,00	2.666,00	a) isolata, b) binata
		5.979,89	7.021,00	2.008,00	9.029,00	

In riferimento agli elaborati planimetrici allegati alla presente, si potrà evincere quanto segue :

- lotto n° 1 del Sig. Obinu è stata assegnata la superficie di mq 659.35 perché dovrà acquistare mq 279.71 dal sig. Collu ;
- lotto n° 2 del Sig. Serra è stata assegnata la superficie di mq 850.64 perché dovrà acquistare mq 97.26 dal sig. Collu ;
- lotto n° 3 del Sig. Crobe è stata assegnata la superficie di mq 849.23 perché dovrà acquistare mq 105.87 dal sig. Collu ;
- lotto n° 7 del Sig. Collu è stata assegnata la superficie di mq 1281.53 perché dovrà cedere le superfici sopra descritte ;

5. TEMA PROGETTUALE

Nella redazione del presente piano si tenderà a formare un insieme omogeneo di spazi e percorsi complementari all'interno del contesto urbano, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi pubblici e attività produttive. La soluzione urbanistica adottata si inserisce in un contesto fortemente urbanizzato nel quale si evidenziano al contorno tutte le installazioni impiantistiche tipiche di un centro abitato. L'area in oggetto presenta planoaltimetriche condizioni omogenee del terreno.

5.1. Viabilità

Definite tutte le cessioni, precedentemente riportate, le aree residue sono state suddivise in n°7 lotti edificabili.

Tutta la superficie viaria, comprensiva di marciapiedi, sarà realizzata secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio del vigente strumento urbanistico e secondo le indicazioni impartite dagli Uffici Tecnici Comunali.

La rete viaria in progetto, realizzata in ottemperanza alle indicazioni del Piano Urbanistico Comunale prevede la realizzazione della seguente viabilità ordinaria:

- Sezione stradale A-A, All. 02, Tav. 05):
 - carreggiata: larghezza m. 7,00;
 - marciapiede: larghezza m 1,50.

5.2. Cessioni per standards

Le superfici previste in cessione sono state individuate per la maggior parte tutte all'interno di un'unica area in modo da fornire al Comune di Oristano la possibilità di fruire di un'area planimetricamente omogenea.

5.3. Tipologie edilizie

Sono state previste tre tipologie edilizie le cui aree di ingombro negli esempi proposti si possono inserire come evidenziato nell'elaborato grafico in allegato al piano:

- A) tipologia isolata;

- B) tipologia binata;
- C) tipologia schiera;

Nell'ambito dei lotti ricavati per l'edificazione privata, dove il presente piano prevede una suddivisione in più unità immobiliari inferiori a mq 300, 00, la realizzazione dei fabbricati residenziali è vincolata alla stessa e unica richiesta di Concessione edilizia per il lotto oggetto della suddivisione. L'altezza massima prevista è di mq. 7,00. Le superfici e i volumi destinati a servizi connessi con le residenze potranno essere ubicati in qualsiasi livello dell'edificio. La distanza dal fronte strada, sarà minimo di 5,00 mt.

5.4. Impianti

Sono previste tutte le opere di urbanizzazione necessarie, e cioè:

- rete fognaria acque nere;
- rete fognaria acque bianche,
- rete di adduzione idrica;
- impianto elettrico di illuminazione pubblica;
- impianto distribuzione rete telefonica e dati;
- rete di alimentazione elettrica privata.

Le soluzioni adottate per ogni singolo impianto verranno eseguite di comune accordo e secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale. Particolare attenzione si terrà nella realizzazione di reti e di sottoservizi (rete fognaria acque bianche, acque nere, ecc) in quanto questi potranno costituire tratti terminali di eventuali sottoservizi più estesi, e questi interventi dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

6. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

6.1. Viabilità e parcheggi

Per ciò che concerne la realizzazione del nastro stradale si prevede la fornitura e posa in opera:

- di uno strato di fondazione su sottofondo spianato e sistemato dello spessore minimo finito di cm.20 in misto arido di fiume o di cava compresso con rullo da 16/18 tonnellate;
- di una cunetta laterale mediante getto di cls opportunamente sagomato (larghezza cm 30,00);
- di strato di conglomerato bituminoso (binder chiuso) impastato a caldo steso mediante macchina vibro-finitrice, in uno strato dello spessore definitivo compresso di cm.7, rullato fino al completo assestamento per dare il lavoro finito a regola d'arte.

Per la realizzazione dei marciapiedi è prevista:

- la posa di una cordonatura laterale dei marciapiedi e delle perimetrazioni in elementi prefabbricati in cemento delle dimensioni minime di cm 15 x 20. Tali cordonature saranno poste in opera con malta di cemento su sottofondo in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm 10. In corrispondenza dei tratti curvilinei gli elementi di cordonatura saranno opportunamente sagomati in funzione di prestabiliti raggi di curvatura.
- la stesura di un manto di pavimentazione in pietrini di cemento su un massetto di calcestruzzo dello spessore di cm 10 steso su strato di fondazione in tout venant o pietrame.

6.2. Distribuzione dell'energia elettrica

Il progetto dovrà essere approvato dall'azienda erogatrice del servizio il quale potrà provvedere ai collaudi in corso d'opera e definitivi. La rete di distribuzione di energia elettrica sarà completamente interrata.

Il progetto esecutivo, corredato col preventivo di spesa con prezzi aggiornati, dovrà essere approvato dal Comune al quale è riservato il diritto di compiere collaudi in corso d'opera e finali.

6.3. Impianto d'illuminazione pubblico

L'impianto sarà realizzato con linee di distribuzione completamente interrate, con pali metallici conici diritti secondo quanto riportato nei particolari della lottizzazione approvata. Le teste illuminanti saranno di tipo approvato dagli organi tecnici comunali.

6.4. Impianto di distribuzione dell'acqua potabile

L'impianto sarà realizzato con linee di distribuzione completamente interrate, con tubazione in ghisa sferoidale.

L'impianto sarà collegato alla rete di distribuzione idrica comunale. In corrispondenza di ogni lotto saranno predisposti gli allacci alle utenze, con relativa cassetta murata.

6.5. Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate

Le tubazioni saranno in gres ceramico di adeguata sezione pari a cm 25,00 completamente interrate, i pozzetti d'ispezione e d'incrocio saranno realizzati in c.a.v.

Le tubazioni a servizio dei singoli lotti saranno in PVC e saranno costruite prima dell'esecuzione dei marciapiedi stradali.

L'impianto di smaltimento delle acque nere, verrà collegato all'impianto fognario comunale presente nella via Campanella.

6.6. Impianto di smaltimento delle acque meteoriche

Nelle strade e negli spazi di sosta veicolari saranno predisposti dei pozzetti di raccolta prefabbricati in CAV ad una distanza di circa ml 20,00 circa uno dall'altro.

Tali pozzetti avranno dimensioni minime interne di cm 30x30 e saranno provvisti superiormente di griglia metallica sollevabile atta a sostenere il peso di automezzi pesanti e di peso proprio non inferiore a kg 40.

Tali pozzetti di raccolta saranno collegati al collettore stradale interrato mediante tubazioni in cemento pressato o in alternativa in PVC 303/2.

Il collettore sarà costituito da tubazioni in PVC del tipo pesante di opportuno diametro il quale non potrà essere mai inferiore a cm 30 all'interno.

Le acque meteoriche raccolte nei lotti privati e negli altri spazi comuni saranno convogliate nei collettori stradali mediante opportuni pozzetti di raccolta collegati a quelli stradali provvisti di griglia metallica sollevabile.

I collegamenti dei lotti privati e dei lotti pubblici con la rete di smaltimento stradale saranno realizzati prima dell'eventuale costruzione dei marciapiedi.

Le acque meteoriche potranno essere scaricate in agro secondo indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale la quale si riserva comunque di determinare di volta in volta modifiche al sistema costruttivo sopra indicato in dipendenza di particolari situazioni strutturali dei terreni.

6.7. Rete telefonica e distribuzione dati

La rete di distribuzione telefonica per uso pubblico e privato sarà realizzata sulla base di un progetto esecutivo realizzato a cura e spesa dei lottizzanti ed approvato preventivamente dalla società Telefonica.

Tale rete di distribuzione sarà completamente interrata.

La sorveglianza tecnica dei lavori, i collaudi in corso d'opera e quello finale spettano al comune ed eventualmente alla società telefonica.

Per esigenze legate al progresso tecnologico e all'installazione di eventuali linee impiantistiche si prevede la posa di un cavedio interrato di opportune dimensioni.

6.8. Rete impianto di servizio

La rete di distribuzione gas verrà realizzata mediante la posa di una tubazione interrate in PVC e pozzetti di ispezione in c.a.v in corrispondenza degli incroci e delle utenze.

7. 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”.

8. IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'importo delle opere di urbanizzazione, come da allegato computo metrico consistono in Euro **233.034,48** al netto di iva di legge.

INDICE

1.	GENERALITÀ	1
2.	PERIMETRAZIONE DELL'AREA INTERESSATA	1
3.	NORME DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO C 2.4 AI SENSI DEL P.U.C. DI TERRALBA.....	2
4.	DATI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROPOSTO	4
4.1.	Definizione delle superfici in relazione al piano di lottizzazione proposto.....	4
4.2.	Definizione dei lotti edificabili e analisi planivolumetrica del piano di lottizzazione proposto	4
5.	TEMA PROGETTUALE.....	5
5.1.	Viabilità	5
5.2.	Cessioni per standards.....	5
5.3.	Tipologie edilizie	5
5.4.	Impianti	6
6.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	7
6.1.	Viabilità e parcheggi	7
6.2.	Distribuzione dell'energia elettrica.....	7
6.3.	Impianto d'illuminazione pubblico	7
6.4.	Impianto di distribuzione dell'acqua potabile	7
6.5.	Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate	7
6.6.	Impianto di smaltimento delle acque meteoriche.....	8
6.7.	Rete telefonica e distribuzione dati	8
6.8.	Rete impianto di servizio	8
7.	LEGGE 13/89 "DISPOSIZIONI PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI"	9

Oristano, li 25.10.2014

Il Progettista
Arc. Aron Murgia