

COMUNE DI SELARGIUS
PROVINCIA DI CAGLIARI



**ASSESSORATO AMBIENTE
ED URBANISTICA**

COMPARTO SUD - UCR 2

PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

“IS CORRIAS”

ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1- PREMESSA

La presente richiesta di convenzionamento si riferisce al Comparto Sud, Unità Convenzionabile Residenziale UCR 2 del Piano di Risanamento Urbanistico Is Corrias.

Con tale proposta si intende adeguare il Piano Attuativo approvato con delibera del C.C. n. 118 del 13/11/2007 (non convenzionato) alle recenti modifiche della viabilità Comunale, in particolare l'inserimento della rotonda ha reso necessaria una sistemazione dei lotti per garantire gli standard.

Lo Studio Associato Cast&llo Engineering nella persona dell'ing. Alessio Lobina, in virtù delle deleghe dei proprietari, propone la presente variante al Piano di Risanamento Urbanistico "Is Corrias" del Comparto Sud UCR 2.

Il Comparto (come da PRU approvato) ha una superficie nominale di 19.725 mq (reale di 20,175 mq), risulta in parte edificata, con un'edificazione spontanea pari circa a 1.364 mc, realizzati abusivamente e condonati. Durante la fase di studio si è proceduto anche alla verifica delle pratiche di condono in essere, per valutare le volumetrie effettivamente insediate.

Hanno aderito alla presente proposta la totalità dei proprietari, per una quota di superficie nominale pari a 19.725 mq. Le proprietà aderenti alla presente proposta sono per la maggior parte inedificate.

2 – INQUADRAMENTO GENERALE

2.1 Inquadramento Cartografico.

Il comparto risulta delimitato ad Est dalla via Is Corrias, ad ovest dalla Via Goceano, a sud dalla via Barbagia e a nord da un altro Comparto.



Figura 1 - Veduta aerea dell'area di intervento

Nel Catasto terreni l'area è distinta al Foglio 42, Comune di Selargius; nello specifico i mappali sono i seguenti: 4629, 4439, 4440, 4441, 4515.

Dalle visure sui mappali esistenti si è rilevato che la superficie catastale nominale di comparto indicata nelle tabelle di Piano Approvato pari a 19.725.

Tabella “1” - ELENCO MAPPALI DI COMPARTO

foglio	mappale	superficie	proprietà
42	4629	16510	Farci Alfredo
42	4439	461	Farci Alfredo
42	4440	758	Farci Alfredo
42	4441	16	Farci Alfredo
43	4515	1980	Perra Andrea – Perra Emanuela

19725

2.2 Inquadramento Morfologico.

La zona d'intervento è caratterizzata da una morfologia uniforme che degrada con un lieve gradiente costante, verso la Via Is Corrias; dalle curve altimetriche e dai rilievi effettuati, le quote assolute vanno dai 33,9 m s.l.m. del punto più alto a sud-est, ai circa 28,3 m s.l.m. della parte più bassa a nord-ovest.

2.3 Inquadramento Urbanistico

Il Piano di Risanamento Is Corrias è stato studiato per comparti attuativi e per unità di intervento, per ognuno dei quali sono state elaborate delle Tabelle di intervento, relativamente al Comparto Sud UCR 2 riportano quanto segue:

Per le superfici la **Tabella “C”** stabilisce:

Tabella “C” - Utilizzazione delle superfici per comparto da N.T.A. del PRU

UC	Superficie Totale		Servizi Pubblici		Viabilità		Totale Cessioni		Superficie Fondiaria			
	Tipo	N°	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%		
R 2			19725		6864	34,8	3228	16,37	10092	51,16	9633	48,84

Le volumetrie previste dal PRU “Is Corrias” per il comparto UCR 2 in oggetto sono riportate nella **Tabella “E”** sottostante.

Tabella “E” - Volumetrie attribuite per ogni unità convenzionabile indicate nel P.R.U.

UC	Nuovi volumi privati	Volumi esistenti	Totale volum privati	Totale volumi servizi pubblici	Volume Totale	Abitanti insediabili
Tipo N°	mc	mc	mc	mc	mc	n°
R 2	19725	1364	26628	2959	29587	296

3 – LA PROPOSTA DI PIANO

3.1 Utilizzazione delle Superfici

La proposta nasce nel rispetto della pianificazione comunale del PRU “Is Corrias” e tiene conto dell’edificato esistente e della distribuzione nel comparto dei mappali di proprietà degli aderenti al presente piano.

In particolare si prevede:

- **Superfici:**

La superficie complessiva del Comparto è quella riportata in **Tabella 1**, con una consistenza di 19.725 mq di Superficie Nominale (20.175 mq superficie reale) .

La proposta planovolumetrica sarà basata sulle Superfici Nominali nella determinazione delle superfici delle varie aree.

TABELLA SINOTTICA SUPERFICI INTERVENTO COMPLESSIVO				
ZONA	DA PROGETTO		DA PRU	
	Superficie mq	%	Superficie mq	%
FONDIARIO	10826	54,88%	9633	48,84%
STANDARD	6411	32,50%	6864	34,80%
VIABILITA'	2488	12,61%	3228	16,37%
	19725	100,00%	19725	100,00%

In tabella si riporta la situazione di progetto e quella di PRU approvato.

Nel fondiario ai 10.726 mq di superficie dei lotti sono sommati i 100 mq riservati alle cabine Enel, per un totale di 10.826 mq.

- **Volumi :**

Come anticipato la consistenza dei volumi del comparto rimane quella del PRU approvato, paria a 29.587 mc., calcolati su una sup. di comparto di 19.725 mq.

TABELLA SINOTTICA VOLUMI INTERVENTO COMPLESSIVO								
Destinazione Volumi								Volume Totale
Resid_	%	Ecp	%	Servizi	%	Pubblico	%	
23965	81,00%	2663	9,00%	0	0,00%	2959	10%	29587

- **Superficie per Standard (servizi e parcheggi):**

Le aree di standard previste dal Piano di Risanamento Comunale hanno mantenuto all'interno della presente proposta la loro posizione e conformazione.

Si avranno infatti cinque aree di cessione per standard, la prima composta da un'ampia zona con destinazione S1 (4402 mq), posizionata a est del comparto.

La seconda e la terza rispettivamente con destinazioni S2 (457 mq) e S3 (1146 mq), entrambe posizionate a ovest. Le ultime due, entrambe con destinazione S4 (317 mq e 89 mq) entrambe posizionate al centro del comparto lungo la viabilità.

A tali superfici vanno sommate le **Superfici Standard da Recuperare (SSdR)** per gli standard globali persi nel PRU "Is Corrias", a causa delle variazioni della viabilità, in particolare per l'inserimento delle rotonda lungo la via Baronia.

Tale diminuzione è stata ridistribuita a tutti i Comparti non ancora Convenzionati, e per il presente UCR2 Sud risulta calcolato dall'Amministrazione Comunale in 324 mq.

Vanno poi aggiunti i mq di standard persi per il prolungamento della via Barbagia fino alla Via Is Corrias, per una viabilità non di piano ma richiesta dall'Amministrazione Comunale, quantificati in 130 mq. Per tale viabilità saranno ceduti in più dai Compartisti 230 mq di lotto privato.

Pertanto in totale la consistenza totale delle aree per servizi sarà data da:

$$\mathbf{S1 + S2 + S3 + S4 + SSdR + 130 = 6.865 \text{ mq}}$$

La quota di Standard complessiva risulta quindi **superiore** ai 6864 mq della Tabella C di Piano.

- **Superficie viabilità:**

La viabilità internamente al Comparto rimane inalterata rispetto a quella di piano, gli accessi ai lotti saranno garantiti dalla via Barbagia che porta alla Strada E.

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale si è prolungata la via Barbagia fino alla via Is corrias, al fine di migliorare il collegamento del comparto, ma soprattutto di rendere la viabilità del PRU più funzionale ed e equilibrata.

La superficie di viabilità in cessione è pari a 2488 mq.

Alla superficie di viabilità in cessione va aggiunta quella pubblica in via Goceano, pari a 1707 mq, esterna però al Comparto, rendendo la superficie di viabilità totale in comparto pari a:

$$2488 \text{ mq} + 1707 \text{ mq} = 4195 \text{ mq}$$

- **Superficie fondiaria:**

La superficie fondiaria è rimasta pressoché invariata sia nella posizione che nella conformazione e dimensione rispetto al *Piano Attuativo approvato con delibera del C.C. n. 118 del 13/11/2007*, il lotto L1 è stato diviso in due lotti L1/a e L1/b.

Sono rimasti pressoché inalterati i volumi nei vari lotti.

La superficie fondiaria complessiva è pari a 10.956 mq.

TABELLA FONDIARIO								
Lotto	Superfici Reali mq	Superfici Nominali mq	Volumi Esistenti	Destinazione Volumi			Volumi Totali	Fondiario mc/mq
				Resid	Ecp	Servizi		
L1/a	2133	2052		6206			6206	3,02
L1/a	2836	2836		6206			6206	2,11
L2	2026	1863		4080			4080	2,19
L3	1337	1337		4800			4800	3,59
L4	788	788			2663		2663	3,37
L5	1030	1030	1411	48			1459	1,41
L6	810	810		1214			1214	1,49
			1411	22554	2663		26628	

In tabella sono riportati: **Superficie** del lotto; **Volumi Esistenti, Destinazione Volumi** divisi per tipologia (residenziale, Ecp e servizi); **Volumi Totali** massimo edificabile nel lotto e l'Indice Fondiario risultante.

Nella tabella alla voce Volumi Esistenti è presente solo l'edificio 90 (1411 mc), di proprietà del Sig. Andrea Perra e della sig.ra Emanuela Perra regolarmente sanato (Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 1148/86 del 29/03/1986 L.47/85).

Per tutte gli altri edifici è in corso la procedura per la demolizione, come da pratica presentata in data 23/01/2017 Prot. n. 3347 .

Il Lotto L4 accoglierà l'Edilizia Economico Popolare, mentre nei restanti lotti sarà realizzata la volumetria Residenziale.

4 – ANALISI FATTIBILITA' E FUNZIONALITA' DELL'INTERVENTO

4.1 – Viabilità

Si prevede la realizzazione della Strada E interna al comparto, perpendicolare alla via Barbagia, e il completamento delle Via Goceano nel tratto antistante il Comparto.

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale si è prolungata la via Barbagia fino alla via Is corrias, al fine di migliorare il collegamento del comparto, ma soprattutto di rendere la viabilità del PRU più funzionale ed e equilibrata

Si prevede la eventuale realizzazione di due Cabine di Media Tensione per servire le unità abitative.

4.2 – Opere di Urbanizzazione

Si prevede il completamento delle opere di urbanizzazione secondo quanto previsto nei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione del **“Piano di Risanamento Is Corrias”**.

4.3 – Tipologie edilizie

La tipologia Edilizia proposta richiama quelle presenti in altri comparti limitrofi, proponendo bilocali, trilocali e quadrilocali, sia per i volumi di residenziale puro che per i volumi di Edilizia Convenzionata. Rispetto al piano approvato, in virtù delle recenti normative sulla

distanza delle superfici finestrate e dei balconi, sono cresciute le distanze tra le costruzioni, e per sfruttare totalmente la potenzialità edificatoria si è dovuto aumentare il numero dei livelli fuori terra, passando da 3 a 4, ma rimanendo sempre in linea con l'edificato circostante.

Nella presente proposta si prevede di realizzare edifici residenziali per la totalità delle volumetrie private, non realizzando i volumi di sscr come previsti dalla precedente proposta approvata, ritenendo che i servizi generali siano garantiti dalle UCG e altri servizi di quartiere (uffici, ambulatori, ect) possano ricavarsi da riconversioni di volumi residenziali.

Le unità abitative saranno dotate di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue.

Indice:

1- PREMESSA.....	2
2 – INQUADRAMENTO GENERALE.....	3
3 – LA PROPOSTA DI PIANO.....	6
4 – ANALISI FATTIBILITA' E FUNZIONALITA' DELL'INTERVENTO 1° STRALCIO.....	9

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.