



COMUNE DI SELARGIUS

COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E VIABILITA'

AREA 5 "PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE - TUTELA E CONTROLLO
DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA

VARIANTE DI ASSESTAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "APICE" IN LOCALITA' SU PLANU .

ELABORATO: *Relazione illustrativa – Norme di attuazione*

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTAZIONE :

COMUNE DI SELARGIUS

-DOTT. ING. PIERPAOLO FOIS _____

ELABORAZIONI GRAFICHE ED INDAGINI

**UFFICIO DEL PIANO
EDILIZIA PRIVATA**

COLLABORAZIONE ESTERNA

-DOTT. ING. VALERIA SARRITZU

DIRETTORE AREA A5 - PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE - TUTELA E CONTROLLO DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA
-DOTT.ING. PIERPAOLO FOIS

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA E VIABILITA'
PIER LUIGI CONCU

ALLEGATO:

A

REV.0

GIU. 2013

REV.1

LICENZA AUTOCAD AUTODESK
n. 00114-164831-4982



UFFICIO DEL PIANO

IL SINDACO

GIAN FRANCO CAPPAI

Sommario

Premessa.....	2
Cenni storici.....	4
L'area di studio.....	4
Stato di attuazione del Piano di Lottizzazione.....	4
Verifica dimensionale del Piano di lottizzazione.....	5
Superficie d'intervento.....	5
Definizione dei parametri urbanistici.....	11
TABELLA - DATI GENERALI DI PIANO.....	11
TABELLA UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI.....	12
NORME DI ATTUAZIONE.....	12

RELAZIONE

Premessa.

Il Piano di lottizzazione denominato "APICE" è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 301 del 15/12/1976 e Decreto Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 229 del 04/08/1975.

Il piano di lottizzazione è stato oggetto di una variante urbanistica approvata con deliberazione di Giunta Municipale n° 261 del 16/05/1978 e ratifica con atto del Consiglio Comunale n° 86 del 17/07/1978 e Decreto Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 423/U/S.G. del 26/04/1978;

E' stato infine apportata una modifica al planovolumetrico con parere favorevole della commissione edilizia n° 822 del 24/11/1988 e conseguenziale autorizzazione a firma del Sindaco in data 20/12/1988. La variante planivolumetrica è relativa ai lotti n. 3 e 4.

Il piano di lottizzazione è stato convenzionato a rogito del Notaio Dott. Giagheddu Giovanni repertorio n. 236632 in data 14/04/1977 (resa esecutiva dal Comitato di Controllo il 24/05/1977, registrata in Cagliari il 18/04/1977 al n° 4283, trascritta nei RR.II. di Cagliari il 05/05/1977 Casella n° 7383 Articolo 6336.

Di seguito si riportano i parametri edificatori del Piano di Lottizzazione vigente:

Parametri edificatori da PdL vigente:					
Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale volumi privati (mc/mq)	Volume totale privato realizzabile (mc)	Volume per servizi pubblici di quartiere (mc)	Volumi per servizi privati di quartiere (s.s.c.r.) (mc)	Volume per residenze (abitazioni) (mc)
30.470,00	2,00	60.935,10	8.368,50	3.112,45	57.822,65
Superficie fondiaria lotti (mq)	Superficie fondiaria lotti residenziali (mq)	Sup. fondiaria lotti per servizi privati (mq)	Superficie per istruzione di base "S1" (mq)	Superficie per servizi pubblici "S2" (mq)	Superficie per verde pubblico attrezzato "S3" (mq)
15.910,00	14.655,00	1.255,00	2.786,00	1.246,00	6.090,00
Sup. per standard di parcheggio "S4" (mq)	Superficie per viabilità e sosta (mq)	Superfici e per cabina elettrica (mq)	Indice territoriale di fatto comprendendo i volumi pubblici realizzati o realizzabili da N.A. del P.R.G. (mc/mq)		
1.552,00	4.141,00		2,274486		

Il totale della volumetria per servizi pubblici, non indicato nel piano di lottizzazione è stato desunto dalle analisi relative al PUC ove è stato calcolato in funzione della superficie per servizi pubblici moltiplicata per il relativo indice fondiario da Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Di seguito si riporta la tabella dei lotti vigente:

Tabella lotti da PdL vigente:										
N.	Sup. lotto (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume residen. (mc)	Volume servizi privati (mc)	Vol. tot. resid. + servizi (mc)	Ind. cop.	IF mc/m q	H max (m)	n° piani fuori terra	Tipol edil
1	7.882	359,05*4	29.614,44	0,00	29.614,44	0,182	3,757	23,12	7+Pil.	4b'
2	1.873	359,05	7.403,61	0,00	7.403,61	0,192	3,953	23,12	7+Pil.	b'
3	4.900	993,06	20.804,60	0,00	20.804,60	0,203	4,246	23,45	7+Pil.	a'1
4	1.255	453,75	0,00	3.112,45	3.112,45	0,362	2,480	7,50	2	c
TOTALI:			57.822,65	3.112,45	60.935,10					

Cenni storici.

La zona di Su Planu, situata nel settore nord-ovest del territorio comunale di Selargius, rappresenta l'estrema propaggine di una vasta superficie (circa 2600 ha) a forma di scure che s'incunea fra i territori dei Comuni di Quartu S.E.; Quartucciu; Sestu; Settimo S.P. e Cagliari. Ubicata in posizione periferica rispetto sia all'intero territorio comunale di Selargius che allo stesso nucleo centro urbano da cui dista 5 km circa, ha la configurazione di un vasto pentagono, di cui quattro lati sono costituiti dal confine con il Comune di Cagliari e il quinto lato dalla S.S. 131 bis nel tratto posto in prossimità dello svincolo a quadrifoglio.

L'area di studio.

L'area oggetto di studio, come evidenziato nella cartografia allegata (scala 1:10.000), risulta circoscritta dalla S.S. 131 bis, dalla zona di Piano di Risanamento Urbanistico ed altre zone di espansione del Comune di Selargius.

Stato di attuazione del Piano di Lottizzazione

Il piano di lottizzazione si può definire ultimato sia con la realizzazione delle opere di urbanizzazione che con la realizzazione dei volumi in essa previsti, salvo per quanto si andrà meglio a chiarire in seguito.

Verifica dimensionale del Piano di lottizzazione.

Superficie d'intervento.

L'area per cui è stato dimensionato il piano di lottizzazione come desumibile dalla tabella innanzi riportata era in origine di mq. 30.680 ed infine dopo la variante è pari a mq. 30.470;

Gli accertamenti effettuati dall'ufficio hanno fatto emergere che la sommatoria delle superfici catastali come rappresentate nel piano di lottizzazione è invece pari a mq. 30.215.

In realtà esiste un errore cartografico e nello studio mancano gli attuali mappali 593, 592, 2357 parte, 3228 parte, 3226 parte per cui la reale superficie del piano di lottizzazione risulta maggiore di quella originariamente prevista come meglio risulta nella sottostante tabella:

MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	
430	10	
1957	464	
1958	26	
3276 part	27	
2565	1	
2024	50	
1959	2194	
1960	108	
1961	8	
1524	25	
1827	1155	
429	50	
1811	35	
1813	775	

1528		41	
1817		1680	
1818		20	
1585		425	
1539		60	
1592		59	
1587		30	
1588		85	
1589		1585	
1590		10	
435		30	
1556		1141	1108
1828		200	
1596		364	
1597		1	
4328		102	
1600		410	
1601		665	
1602		775	
1603		125	
4330		11	
1612		50	
1613		60	
1834		25	
1835		215	
1836		30	
245		2	
1615		500	
1616		38	
1880		25	
1881		130	
1884		150	
196		225	
577		360	
578		435	
579		470	
1873		5	

580		355	
1874		35	
581		200	
1877		35	
3852		1572	1572
1562		1564	1490
1171		1590	1590
1172		1845	1845
1549		1687	1682
1532		1356	1354
1527		2230	2241
1540		2286	2249
TOTALE COMPLESSIVO		30.222	

A cui vanno detratti 7 mq. per superfici dichiarate reali e ne restano mq. 30.215;

Si devono infine sommare i seguenti mappali per pervenire alla superficie complessiva:

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
593		10	
592		80	
2357 part		145	
3228 part		108	
3226 part		35	
TOTALE		378	

Pertanto la superficie complessiva è pari a mq. $30215 + 378 =$ mq. 30.593 quindi superiore a quella originariamente prevista ma che realmente non produrranno aumenti volumetrici ma semplicemente un aumento di standard.

I suddetti mappali aggiuntivi interessati parzialmente sono in parte all'interno del piano di lottizzazione e parzialmente nella fascia "H" di rispetto e di cui si prevede anche di quest'ultima la cessione gratuita in capo all'Amministrazione Comunale.

Relativamente ai mappali 3228 e 3226, essi risultano intestati in capo all'Amministrazione Comunale, ma in realtà trattasi di un errore in sede di volturazione della cessione dei mappali 3225 e 3227 ricompresi nel PRU comparto n. 5, convezione stipulata a rogito notaio Dott. Vacca Roberto in data 20/07/1993, repertorio n° 116945, raccolta n° 27446, registrata a Cagliari il 06/08/1993;

PROGETTO DI VARIANTE DI ASSESTAMENTO

La variante nasce da specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale di permettere il collegamento viario tra "Su Planu" detto "Su planu vecchio" con il piano di risanamento urbanistico in modo da rendere più facile il raggiungimento degli edifici scolastici, del fabbricato comunale sede dell'ufficio anagrafe e dei Vigili Locali, e dei vari servizi presenti sul territorio.

Tale viabilità è già programmata nel PUT Piano Urbano del Traffico.

Per realizzare detta viabilità è risultato necessario rivisitare il Piano di Lottizzazione, e oltre all'errata rappresentazione del perimetro si è accertato una diversa ubicazione dei parcheggi realizzati (vedasi mappali 4328 e 4330) che di fatto risultano sistemati ma mai ceduti all'Amministrazione.

L'area interessata dal sedime della nuova strada di collegamento in realtà costituiva parte del lotto fondiario 1 (1c), (mappale 1556

urbano)che dovrà essere frazionato per consentire la cessione gratuita in capo all'amministrazione di circa mq. 912, mentre l'area residuale è già ricompresa nei lotti contermini.

Nella variante si è inoltre accertato che i lotti 1a - 1b - 1d - 1e sono parzialmente costituiti da superfici provenienti dal P.R.U., che parte della ex viabilità e parte del lotto 4 oggi costituiscono aree cortilizie dell'intervento "CEM".

Tabella lotti da PdL in assestamento:										
N. lotto	Sup. lotto (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume residen. (mc)	Volume servizi privati (mc)	Vol. tot. resid. + servizi (mc)	Ind. di copert mq/mq	IF mc/mq	H max (m)	n° piani fuori-terra	n° fabbricati
1A	1636,15	359,05	7.403,61	0,00	7.403,61	0,228	4,710	23,12	7+Pil.	1
1B	1491,83	359,05	7.403,61	0,00	7.403,61	0,230	4,734	23,12	7+Pil.	1
1D	1548,58	359,05	7.403,61	0,00	7.403,61	0,226	4,656	23,12	7+Pil.	1
1E	1811,70	359,05	7.403,61	0,00	7.403,61	0,195	4,013	23,12	7+Pil.	1
2	1792,87	359,05	7.403,61	0,00	7.403,61	0,213	4,389	23,12	7+Pil.	1
3	4.543,13	993,06	20.804,60	0,00	20.804,60	0,220	4,607	23,45	7+Pil.	1
4	1313,41	453,75	0,00	3.112,45	-	-	-	-	2	1
aree cort	269,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
cabi	0,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALI:			57.822,65	3.112,45	60.935,10					

Le superfici dei lotti 1a - 1b - 1d - 1e sono in realtà più grandi in quanto inglobano una superficie cortilizia proveniente dal Piano di Risanamento Urbanistico.

Il lotto 1a è quindi pari a mq. $1636,15 + 67,54 =$ mq.1703,69;

Il lotto 1b è quindi pari a mq. $1491,83 + 46,57 =$ mq.1538,40;

Il lotto 1d è quindi pari a mq. $1548,58 + 59,35 =$ mq.1607,93;

Il lotto 1e è quindi pari a mq. $1811,70 + 70,31 =$ mq.1882,01;

Operativamente si è proceduto all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio della carta WEGIS (Tavola 4) da cui è palese che i mappali facenti parte del Piano di lottizzazione non sempre sono univocamente individuate e talvolta sono espresse attraverso una incognita.

Anche la georeferenziazione e la vettorializzazione della mappa ha convinto l'ufficio della scarsa attendibilità della stessa nonostante un complesso capitolato con rigorose specifiche tecniche imposte dalla R.A.S. e dal Ministero.

Per altro esistono due diversi modi di acquisire i file delle mappe. Il **primo metodo** è quello di acquisirle attraverso il portale dedicato ai Comuni "Portale dei Comuni". Le carte verranno rilasciate in formato "*.CXF" che dopo opportuna conversione può essere letta ed utilizzata in formato GIS o CAD naturalmente le coordinate sono nel sistema Cassini-Soldner inquadrati nell'area di grande estensione n. 23 Sardegna, con centro di origine in un "punto ideale" in prossimità del centro Sardegna e più precisamente in comune di Sorgono.

Il secondo metodo è quello di acquisirle attraverso il geoportale R.A.S. già utilizzabili in formato GIS le cui coordinate sono già riproiettate nel sistema GAUSS-BOAGA o meglio nel sistema Roma40 quindi georeferenziate con lo stesso sistema di proiezione della Carta Tecnica Regionale, e della restituzione di dettaglio da volo aereo di proprietà del Comune di Selargius.

L'ufficio del piano, pur riconoscendo la fonte ufficiale da cui

provengono i dati, ha ritenuto di dover effettuare ex novo la vettorializzazione del foglio 42 partendo dalla rasterizzazione a colori della carta d'impianto, andando poi ad integrare gli ulteriori frazionamenti con l'ausilio del copione di visura sempre in raster a colori.

La nuova carta vettorializzata, nativa in coordinate Cassini-Soldner, è stata aggiornata mediante effettuazione di visure sul software CAT2000 e visure al SISTER mediante collegamento telematico all'Agenzia del Territorio e con l'aiuto dei precedenti tipi di frazionamento.

L'ultima fase è stata quella della conversione del sistema di riferimento avvenuta attraverso l'utilizzo di punti omologhi noti nei due sistemi e l'applicazione di algoritmi dedicati (Formula Molodenski).

Definizione dei parametri urbanistici.

La metodologia fin qui adottata, ha condotto alla definizione puntuale dei principali parametri urbanistici. Di seguito si riportano i dati generali e la ripartizione delle aree da destinare a servizi, viabilità e fondiario.

TABELLA - DATI GENERALI DI PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE:.....30.593 mq.
Superficie servizi pubblici:....9.743,71 mq.
Superficie viabilità:.....4.130,09 mq.
Superficie fondiaria:..... 14.450,34 mq.

VOLUME TOTALE:..... 60.935,10 mc.

Volume residenziale+ connesso:.60.935,10 mc.

ABITANTI INSEDIABILI:.....609

Standard minimi 18 mq/ab x 609 = mq. 10.962;

TABELLA UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

Superficie Totale mq,	Servizi Pubblici		Parcheggi Pubblici		Viabilità		Totale cessioni		Superficie fondiaria		
	mq.	%	mq.	%	mq.	%	mq.	%	mq.	%	
30.593	9.743,71	31,85	2.268,86	7,41	4.130,09	13,50	16.142,66	52,76	14.450,34	47,24	
Totali	30.593	9.743,71	31,85	2.268,86	7,41	4.130,09	13,50	16.142,66	52,76	14.450,34	47,24

NORME DI ATTUAZIONE

Il Piano di lottizzazione non ha specifiche norme di attuazione, pertanto, sotto il profilo normativo si rimanda a quanto previsto dagli elaborati grafici, dalla relazione illustrativa e dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

La tavola n. 7 definisce l'articolazione dei volumi all'interno di ogni lotto edilizio.

Relativamente agli edifici già realizzati si fa espresso riferimento agli elaborati progettuali dei singoli di cui al titolo abilitativo per l'edificazione.