



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 RISANAMENTO URBANISTICO "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:

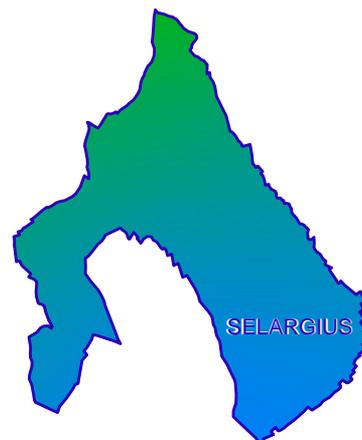
A

REV.0

GIU. 2013

REV.1

LICENZA AUTOCAD AUTODESK
n. 00114-164831-4982



UFFICIO DEL PIANO

IL SINDACO

GIAN FRANCO CAPPALÀ

Sommario

1.0 Premessa.....	4
2.0 Cenni storici. Evoluzione fenomeno insediativo.....	4
2.1 Fattori primari che hanno determinato il fenomeno abusivismo.....	6
3.0 L'area di studio.....	7
3.1 Caratteristiche attuali della zona soggetta a risanamento.....	8
Situazione al contorno.....	8
4.0 Stato di attuazione del P.R.U.....	9
5.0 Verifica dimensionale del Piano di Risanamento.....	13
5.1 Superficie d'intervento.....	13
TABELLA "A" - DATI CATASTALI PER SINGOLE UNITA' D'INTERVENTO.....	15
6.0 Consistenza del patrimonio edilizio.....	21
7.0 PROGETTO DI VARIANTE DI ASSESTAMENTO.....	21
TABELLA "A1" - DATI CATASTALI PER SINGOLE UNITA' D'INTERVENTO.....	24
TABELLA "B" VOLUMETRIE PRESENTI.....	38
8.0 Definizione delle volumetrie ammissibili.....	40
9.0 Definizione dei parametri urbanistici.....	41
TABELLA "C" - DATI GENERALI DI PIANO.....	41
TABELLA "D" - UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI.....	42
TABELLA "D1" - VOLUMETRIE COMPLESSIVE.....	42
TABELLA "E" - INDICI CARATTERISTICI DEI LOTTI.....	43
NORME DI ATTUAZIONE.....	51
art. 1.....	51
art. 2 - Campo d'applicazione.....	53
art. 3 - Riferimenti legislativi ed operatività del Piano.....	53
art. 4 - Valore del Piano.....	53
art. 5 - Destinazione d'uso delle aree di Piano.....	54
art. 6 - Edilizia sovvenzionata e convenzionata.....	55

art. 7 - Fasi di attuazione.....	56
art. 8 - Consorzi e convenzionamento.....	57
art. 9 - Intervento nelle U.C.1-2-3	57
art. 10 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	58
art. 11 - Tipologie edilizie.....	59

RELAZIONE

1.0 Premessa.

Il "Piano di Risanamento Urbanistico" è risultato strumento indispensabile per un riequilibrio e recupero di compendi territoriali interessati da fenomeni insediativi casuali o al di fuori di uno specifico quadro urbanistico di riferimento.

L'Amministrazione Comunale di Selargius ha pertanto proceduto, sulla base degli indirizzi di cui alla L.R. 23/85, ad attivare tutte le procedure atte a porre in essere un'attività pianificatoria finalizzata al "risanamento" del nucleo abusivo di "su Planu".

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 13/03/1990 e adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 109 del 29/07/1991, è entrato in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. in data 25/02/1991.

Il piano è stato oggetto di successive varianti parziali strettamente legate all'attuazione delle Unità d'Intervento, sia soggette a convenzionamento che a concessione diretta.

2.0 Cenni storici. Evoluzione fenomeno insediativo.

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.

Il Piano di Risanamento interessa principalmente le aree poste a ridosso della S.S. 131 bis e allo svincolo del "Quadrifoglio".

Tale zona, già alla fine degli anni cinquanta e nei primissimi anni sessanta, vede sorgere le prime costruzioni spontanee in una fascia di territorio relativamente circoscritta che si è sviluppata su una direttrice parallela alla S.S. 131 bis, che costituisce una delle arterie primarie su cui sono manifesti notevoli flussi di traffico sia in direzione Cagliari-centro e frazioni di Pirri e Monserrato, sia in direzione della S.S. 554 e dei relativi versanti costieri (Quartu S.E.- Villasimius).

La realizzazione di queste prime costruzioni è, quasi paradossalmente, finalizzata alla creazione non di spazi abitativi ma più spesso, o quasi esclusivamente, di spazi per lo svolgimento di attività di carattere artigianale, di locali per il deposito o il commercio di merci di vario genere, come pure di strutture per attività piccolo-industriale. Con l'adozione del P.R.G. comunale (1965) e la sua successiva approvazione (1972), si ha una prima definizione della destinazione urbanistica delle aree ricadenti nel compendio in esame; le previsioni di Piano trovano attuazione attraverso un insieme d'interventi sia privati (piani di lottizzazione ed interventi per attrezzature sportive) sia con programmi coordinati pubblici (piani per l'edilizia economica e popolare, interessanti una superficie di circa 13 ha). Tale attività pianificatoria, tuttavia, non ha costituito un freno al fenomeno dell'abusivismo, ma ha attivato processi

di trasformazione delle unità edilizie favorendo il cambiamento nelle destinazioni d'uso; si assiste al sorgere di costruzioni esclusivamente a carattere residenziale, che interessano quasi esclusivamente l'ambito ricompreso nella fascia parallela alla S.S. 131 bis in direzione nord-sud. Le residenze si sostituiscono, gradualmente e costantemente, ai primitivi nuclei con funzioni artigianali o commerciali.

2.1 Fattori primari che hanno determinato il fenomeno abusivismo.

Non v'è dubbio che siano essenzialmente due i fattori principali che hanno innescato e favorito ed innescato il fenomeno dell'abusivismo nella zona di Su Planu. Il primo è rappresentato da un forte fenomeno migratorio di un utenza (a tradizione quasi esclusivamente agricola) che dalla provincia di Cagliari, Sassari, Oristano e Nuoro si è riversata sul capoluogo, sulla spinta di una forte espansione del territorio e delle attività connesse al polo industriale (CASIC). Un secondo è dovuto alla posizione strategica della zona di Su Planu, posta a ridosso della prima periferia di Cagliari, in prossimità della S.S. 131 bis ed a brevissima distanza dalla S.S. 131 Carlo Felice.

Il primo dei due fattori è ampiamente dimostrato attraverso una specifica indagine sul campo che ha portato ad individuare i luoghi di provenienza degli abitanti di Su Planu che si sono insediati nell'area nel corso degli anni. Il secondo fattore trova conforto proprio dall'analisi del tipo di abusivismo verificatosi nell'arco degli anni sessanta; le costruzioni sono destinate ad attività commerciali, artigianali e piccolo-industriale. Ciò è dovuto al fatto che essendo geograficamente ubicata nelle adiacenze di un nodo stradale di primaria importanza nell'ambito del territorio della

provincia di Cagliari è facilmente raggiungibile anche con veicoli industriali o, in generale, di grossa mole.

Ai due fattori suesposti se ne possono aggiungere altri certo di minore importanza ma non trascurabili quali:

la creazione a ridosso di Su Planu (nel territorio del comune di Cagliari) delle strutture sanitarie di valenza regionale e la realizzazione del quartiere di "Mulinu Becciu" che, dal punto di vista geomorfologico non presenta, di fatto, alcuna soluzione di continuità con tutta la zona di Su Planu.

3.0 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 espansione del Comune di Selargius, dalla via Peretti e dal confine comunale fra Selargius e Cagliari.

Il terreno, pressoché privo di manto vegetale, ha un andamento planoaltimetrico caratterizzato da una accentuata acclività sul versante Nord-Nord Est dovuta, in larga misura, dalla realizzazione in trincea della S.S. 131 bis; la porzione restante si presenta a debole pendenza verso la via Peretti.

La vicinanza alla S.S. 131 bis ed alle prime propaggini della città di Cagliari hanno determinato, negli ultimi decenni, l'insediamento di attività artigianali e di deposito, frammiste ad attività prettamente residenziali.

L'intervento edificatorio risulta abbastanza compatto e principalmente addensato in prossimità della S.S. 131 bis, con tipologie in linea

pluripiano articolate su due e tre livelli con caratteri architettonici disomogenei.

3.1 Caratteristiche attuali della zona soggetta a risanamento. Situazione al contorno.

Gli episodi non presentano elementi di grande peculiarità rispetto ad altre zone interessate da consistenti fenomeni di abusivismo edilizio (anche nell'ambito dello stesso comune).

Possiamo così sintetizzare gli elementi caratteristici:

a) Sviluppo di una maglia viaria principale, che ricalca sovente i primitivi percorsi rurali. Tale maglia infrastrutturale suddivide l'area in tre quadranti ed al contempo la collega ai due assi cinematici primari, costituiti dalla S.S. 131 bis e dalla via Peretti; dalla struttura viaria principale si diparte quella secondaria, di importanza locale, che disimpegna i lotti e le abitazioni. Tale rete ha uno sviluppo piuttosto incerto e casuale e le sezioni risultano insufficienti a contenere l'attuale flusso di traffico e prive di marciapiedi.

b) Corpi di fabbrica che nelle linee, nei volumi e nelle proporzioni denunciano e mettono in risalto lo spontaneismo, la mancanza di un progetto chiaro, la realizzazione in fasi successive (molto spesso distanti nel tempo).

La situazione edificatoria al contorno può così riassumersi (TAV.N. 1):

- A nord-ovest confina con le attuali zone "c" di espansione che costituiscono il nucleo residenziale primario di Su Planu; realizzato a seguito di diversi interventi di lottizzazione privata.

- A sud-ovest dell'area di piano, presenta un complesso edilizio che assolve

a funzioni di centro commerciale, servizi sanitari ed alberghieri.

- A sud- sud est confina con il territorio comunale di Cagliari e con la zona abusiva di Barraca Manna.

- A nord-est oltre la S.S. 131 bis si sviluppa, a ridosso di questa (ma sempre nel territorio di Selargius), la zona denominata "Is Corrias", anch'essa interessata da attività edificatorie abusive e assoggettata a specifico Piano di Risanamento.

- Sul versante sud-ovest si incunea nell'area di piano una struttura sportiva polifunzionale (tennis, nuoto, calcetto) e di svago (Centro Ricreativo e Sportivo).

4.0 Stato di attuazione del P.R.U.

Il piano così come approvato ha avuto notevoli difficoltà per l'attuazione, nonostante la suddivisione in Unità di Intervento da 1 a 11, di cui le nn. 1- 2 e 3 a concessione diretta e tutte le altre soggette a convenzionamento. L'attuale situazione è la seguente:

U.I. 4: risultano presentati degli elaborati progettuali che tuttavia sono carenti di elementi essenziali per poter addivenire al convenzionamento. L'unità è stata in questa fase interamente ristudiata tenendo come punti fermi la situazione delle opere di urbanizzazione esistenti al contorno ed in particolare tenendo conto di evidenti discrepanze tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

U.I. 5: risulta approvata una Variante non sostanziale al P.R.U. con deliberazione del Consiglio Comunale n° 89 del 30.10.1992 e autorizzazione al convenzionamento stralcio.

U.I. 5.1 - La Convezione stralcio è stata 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. In pratica tutti gli edifici previsti risultano realizzati, ma esistono delle discordanze tra lo stato di fatto e le aree cedute giuridicamente da formalizzare.

U.I. 5.2 - Comprende tutte le residue aree che completano l'U.I. 5 per cui è stata presentata Variante al P.R.U. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 29/10/2004 e adottata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 145 del 15/12/2005; entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. in data 16/02/2006.

Come riscontrabile dalla tavola 2, Sono stati redatti ed introdotti i tipi di frazionamento, ma non si è pervenuti alla definizione del progetto stralcio delle opere di urbanizzazione per poter definire il convenzionamento.

L'unità di intervento è stata rivisitata in modo da garantire autonomia di convenzionamento autonomo per singole proprietà, ed evitare "contenziosi" con l'A.N.A.S.

U.I. 6: risulta approvata una variante al PRU con deliberazione di Consiglio Comunale n° 98 del 05/08/1996. Adozione definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 88 del 30/07/1997, diventa esecutiva con la pubblicazione sul BURAS in data 06/12/1997. Autorizzazione al convenzionamento parziale con deliberazione di Consiglio Comunale n° 49 del 08/04/1998.

U.I. 6.1 - La Convezione stralcio è stata stipulata a rogito notaio Dott. Ernesto Quinto Bassi in data 12/08/1998, repertorio n° 77026, raccolta n° 26667, registrato a Cagliari il 01/09/1998 al n° 2254. In pratica tutti gli edifici previsti risultano realizzati, ivi compreso i volumi di Edilizia

convenzionata acquisiti in capo all'Amministrazione Comunale e assegnati all'ex I.A.C.P. di Cagliari.

U.I. 6.2 - Comprende tutte le residue aree che completano l'U.I. 6 per cui è stata presentata Variante al P.R.U. ma che non risulta aver completato l'Iter per disaccordo tra i proprietari.

Sono stati sentiti i quattro proprietari, e poiché una soluzione amichevole per il convenzionamento unitario non appare percorribile si è rimodulata la situazione dei lotti e dei servizi in modo da garantire a tutti lo sfruttamento della volumetria spettante. Relativamente alla proprietà "Piroddi" che attualmente ha in corso un piano casa LR. 4/2009, è stata prevista la realizzazione dell'intera volumetria nel lotto n. 4, con una altezza massima pari a m. 15,00 - 4 piani più pilotis come gli edifici a contorno.

Gli stessi proprietari hanno la disponibilità per effettuare la cessione degli standard.

Relativamente alla proprietà "Masons" i volumi spettanti verranno travasati nel comparto 4 in parte sul lotto 8 ed in parte sul lotto 9; L'area del comparto 6 verrà interamente ceduta per standard.

Relativamente alle proprietà Murgia - Murgia è stata previsto in parziale modifica al PRU l'obbligo della cessione di un tratto di area per parcheggi ed un altro quale lotto per l'edilizia convenzionata.

U.I. 7: risulta approvata una variante al PRU con deliberazione di Consiglio Comunale n° 144 del 07/12/2001; adozione definitiva con deliberazione del Commissario Straordinario n° 58 del 10/05/2002, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURAS in data 06/06/2002.

Anche questa unità di intervento non è mai stata in grado di pervenire al

convenzionamento per la mancata adesione di alcuni dei proprietari.

La variante innanzi citata prevede il convenzionamento stralcio, pertanto si è ritenuto di recepire quasi integralmente il deliberato fatto salvo per leggeri scostamenti dovuti agli appoggi dei rilievi catastali e della restituzione del tipo di frazionamento che risulta redatto ed inserito in atti.

U.I. 8: risulta approvata una variante al PRU con deliberazione di adozione di Consiglio Comunale n° 5 del 19/01/1996. Adozione definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 11/07/1996, diventa esecutiva con la pubblicazione sul BURAS in data 06/06/2002.

E' stata stipulata la Convezione totale a rogito notaio Dott. Carmen Cappellini in data 16/07/1996, repertorio n° 125407, raccolta n° 7616, registrato a Cagliari il 23/07/1996 al n° 4386 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/07/1996 registro particolare 16941 e registro particolare 12193;

In pratica quasi tutti gli edifici previsti risultano realizzati, ivi compreso i volumi di Edilizia convenzionata acquisiti in capo all'Amministrazione Comunale e assegnati all'ex I.A.C.P. di Cagliari.

U.I. 9: L'unità di intervento è stata convenzionata in conformità al PRU quindi non è stato necessario adottare atti di variante.

E' stata stipulata la Convezione totale a rogito notaio Dott. Saba Antonio in data 06/08/1997 registrato a Cagliari il 22/08/1997 al n° 6349 rep. n° 150670, trascritto a Cagliari il 02/09/1997 Casella 20885/20886 Art. 14291/14292.

In pratica quasi tutti gli edifici previsti risultano realizzati, manca solo la realizzazione dei volumi di Edilizia convenzionata acquisiti in capo

all'Amministrazione Comunale e assegnati attraverso bando ad una impresa di costruzione. L'edificazione di detti volumi è al momento impedita da una iscrizione pregiudizievole iscritta (erroneamente)dalla BNL.

U.I. 10: L'unità di intervento è stata convenzionata in conformità al PRU quindi non è stato necessario adottare atti di variante.

E' stata stipulata la Convezione totale a rogito notaio Dott. Vittorio Loriga in data 16/03/1999 repertorio n. 386026 raccolta 24606 registrato a Cagliari il 06/04/1999 al n° 873, trascritto a Cagliari il 19/04/1999 casella 10403 art. 7013.

In pratica quasi gli edifici previsti risultano realizzati, ivi compresi i volumi di Edilizia convenzionata acquisiti in capo all'Amministrazione Comunale e assegnati attraverso bando ad una impresa di costruzione.

U.I. 11: risulta approvata una variante al PRU con deliberazione di adozione di Consiglio Comunale n° n° 21 del 27/06/1994 (variante non sostanziale).

E' stata stipulata la Convezione totale a rogito notaio Dott. Convezione stipulata a rogito notaio Dott. Dolia Enrico in data 26/08/1994 rep. n° 43053 raccolta 10673, registrata in Iglesias in data 05/09/1994 al n°1760 . Trascritta nei RR.II. di Cagliari il 05/11/1994 Casella18147 Art.12214.

In pratica tutti gli edifici previsti risultano realizzati, ivi compresi i volumi di Edilizia convenzionata.

5.0 Verifica dimensionale del Piano di Risanamento.

Per la verifica dimensionale della variante si richiamano i dati a pag. 41 tabella "C" DATI GENERALI DI PIANO.

5.1 Superficie d'intervento.

L'area di Piano come innanzi detto è stata suddivisa in undici "Unità

d'Intervento", opportunamente dimensionate onde permettere modalità d'intervento articolate. Questa procedura nasce dall'esigenza di operare nell'ottica di permettere il raggiungimento delle ipotesi di Piano, attraverso convenzionamento ed attuazione delle Unità d'Intervento da parte dei privati.

L'Amministrazione Comunale si pone pertanto sia come Ente propulsore delle iniziative che come supervisore nel momento attuativo. Di seguito vengono riportati analiticamente le schede relative ai dati catastali di competenza delle undici Unità d'Intervento, come riportate nel Piano di Risanamento Originario per meglio poi comprendere le differenze realizzate in sede di redazione della variante di assestamento.

La relazione di Piano originaria recita: "Tutti i dati sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale, tranne che per quelli contraddistinti con asterisco per i quali si è proceduto mediante planimetrazione diretta; trattasi di frazionamenti non ancora depositati.

TABELLA "A" - DATI CATASTALI PER SINGOLE UNITA' D'INTERVENTO

UNITA' D'INTERVENTO N°1

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
723		347	*
722		484	*
1183		132	*
532		90	*
724		288	*
726		15	*
721		63	*
1128		364	*
1184		100	*
598		430	
634		468	
1185		200	*
1186		380	*
531		2.095	
242		1.642	
440	a	4.090	
440	b	450	
SVILUPPO A			
533			
534			
535			
536			
1190			
1191			
1192			
1193			
1194			
1196			
1197			
1198			
1199			
1200			
1202			

1203			
1204			
1205			
1206			
1207			
1208			
1209			
1210			
TOTALE SVILUPPO A		2.558	*
TOTALE COMPLESSIVO		14.196	

UNITA' D'INTERVENTO N°2

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
237		2.790	
238		760	
631		1.080	
530		535	
240	c	270	
239		1.030	
240		345	
240	b	1.012	*
TOTALE COMPLESSIVO		7.822	

UNITA' D'INTERVENTO N°3

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
220	a	59	*
221		545	
222		155	
223		490	
224	a	796	*
224	c	30	*
225	a	80	*
225	c	18	*
226	a	38	*
226	c	21	*
227		28	*
226	d	21	*
613		265	*

498		13	*
1188		251	*
1187		85	*
725	a	390	
725	b	390	
726	a	385	
726	b	385	
727		323	
X		553	*
728		264	*
TOTALE COMPLESSIVO		5.073	

UNITA' D'INTERVENTO N°4

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
299		1.730	
300		875	
301	a	1.705	
619		2.000	
302	d	1.673	*
612		1.560	
605	h	90	*
605	i	277	*
605	e	335	*
604	g	373	*
604	m	72	*
603	g	371	*
499	f	264	*
303	f	336	*
585	g	13	*
373	b	1.080	*
311		3.650	
312	b	720	
313	b	880	
TOTALE COMPLESSIVO		18.004	

UNITA' D'INTERVENTO N°5

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
204		11.975	
423	a	3.158	*
424		3.580	
595+425		1.075	
426		5.960	
427	e	162	
1261	b	1.586	
1262	c	1.586	
1263	d	1.586	
1264	e	1.586	
1265	f	1.586	
717		2.260	
718		600	*
206		1.890	
615		1.890	
616		1.890	
617		1.890	
633		1.890	
121 parte		45	*
581 parte		140	*
580 parte		189	*
579 parte		255	*
578 parte		276	*
577 parte		227	*
196 parte		209	*
228 parte		115	*
198 parte		2.240	*
199 parte		1.058	*
200 parte		840	*
X		580	*
589 parte		265	*
590 parte		257	*
591 parte		278	*
592 parte		270	*
593 parte		189	*
TOTALE COMPLESSIVO		53.583	

UNITA' D'INTERVENTO N°6

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
438		3.165	
437		2.810	
436	a	2.160	
435	c	1.745	
434	d	1.270	
229	e	860	
244	d	900	
441	e	555	
245	d	365	
240	d	398	*
TOTALE COMPLESSIVO		14.228	

UNITA' D'INTERVENTO N°7

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
232	a	453	
232	b	390	
232	c	516	
232	d	527	
233	a	473	
233	b	366	
233	c	389	
233	d	342	
485		1.500	
234		1.500	
486		1.490	
761		2.110	*
762		890	*
TOTALE COMPLESSIVO		10.946	

UNITA' D'INTERVENTO N°8

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
235		4.915	
529		1.475	

236		1.290	
296		1.415	
297		1.115	
298		4.640	
TOTALE COMPLESSIVO		14.850	

UNITA' D'INTERVENTO N°9

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
439		1.040	
555		1.095	
241		1.900	
308		7.675	
TOTALE COMPLESSIVO		11.710	

UNITA' D'INTERVENTO N°10

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
622	a	526	*
622	b	496	*
621	a	540	*
621	b	473	*
620	a+620 b	1.035	
243	a+243 b	1.040	
542		982	
624		983	
309		2.360	
553		2.269	*
310		2.910	
317		1.730	
TOTALE COMPLESSIVO		15.344	

UNITA' D'INTERVENTO N°11

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
316		2.475	
443		4.380	
453		1.435	

454		755	
455		785	
456		1.715	
510		735	
511		785	
375		2.890	
505		3.270	
509		3.360	
TOTALE COMPLESSIVO		22.590	

6.0 Consistenza del patrimonio edilizio.

Sono state ricreate le schede di indagine originarie del Piano, ed in assenza di fotografie (leggibili) databili a tale data, sono stati utilizzate le viste scaricabile da google maps.

Negli elaborati di Piano sono catalogate ed analizzate le unità immobiliari sotto l'aspetto dimensionale e qualitativo. I risultati di tale ricomposizione e verifica, hanno permesso di confermare in circa 61.569 mc il complesso dell'edilizia presente alla data di adozione del P.R.U. con un conseguente indice territoriale pari a 0,327 mc/mq.

7.0 PROGETTO DI VARIANTE DI ASSESTAMENTO

E' d'obbligo precisare che preliminarmente si è proceduto all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio della carta WEGIS (Tavola 3.1) da cui è palese che i mappali facenti parte del PRU 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.

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).

E' stato infine necessario reperire quanti più libretti possibili delle

misure relative a frazionamenti o tipi mappali, procedere alla loro elaborazione ed infine effettuare una mosaicatura in modo da rilevare tutte le incongruenze dovute ad errori del topografo, naturalmente appoggiate ad un rilievo effettuato attraverso "GPS" ed in parte effettuato mediante l'utilizzo di strumentazione elettroottica (Stazione totale).

Si è quindi proceduto ad individuare la perimetrazione delle singole unità di intervento e la consistenza attraverso la visura "catastale" di ogni particella verificando quindi l'origine delle anomalie con le tabelle allegate alla prima approvazione del Piano di risanamento.

Si riportano di seguito le tabelle con i dati catastali aggiornati suddivise per unità di intervento:

TABELLA "A1" - DATI CATASTALI PER SINGOLE UNITA' D'INTERVENTO

UNITA' D'INTERVENTO N°1

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
3301		2.043	
3300		110	
3296		26	
724		303	
720		12	
721		64	
3297		10	
1129		157	
1130		189	
3298		38	
1186		375	
531		1.047	
242		1.645	
1076		4.090	
1077		450	
1189		9	
1190		147	
1191		41	
1192		55	
1193		305	
1194		2	
534		331	
1195		15	
1197		43	
1198		102	
1199		147	

1200		12	
1201		14	
1202		223	
1203		43	
1204		148	
1205		33	
1206		27	
1207		161	
1207		161	
1207		161	
TOTALE COMPLESSIVO		12.739	

UNITA' D'INTERVENTO N°2

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
2967		1.542	
2784		1.248	
3409		67	
2734		87	
4272		1.710	
4273		92	
2736		250	
4073		784	
4270		839	
4271		191	
853		965	
TOTALE COMPLESSIVO		7.775	

UNITA' D'INTERVENTO N°3

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
719		120	
3303		545	
223		490	
3802		800	
3801		35	
225		90	
226		35	
227		35	
613		252	
498		50	
1188		253	
2241		241	
2242		9	
1187		92	
725		203	
1891		187	
726		202	
1892		183	
2791		199	
2792		124	
623		730	
728		237	
4274		31	
4275		58	
TOTALE COMPLESSIVO		5.201	

UNITA' D'INTERVENTO N°4

MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	
3340	1.670	
3341	60	
3342	845	
3343	30	
3344	1.675	
3345	30	
3346	1.875	
3347	125	
4202	1.371	
4203	39	
3349	20	
4062	10	
3350	1.425	
3351	135	
1888	97	
1889	330	
3352	400	
3353	28	
3354	334	
3355	36	
1887	85	
3356	373	
3357	27	
3358	285	
3359	20	
3360	330	
3361	20	
3362	52	

3363		8	
3260		1.060	
3370		1.900	
3371		1.750	
1257		760	
1258		880	
TOTALE COMPLESSIVO		18.085	

UNITA' D'INTERVENTO N°5

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
2321		7.512	
2897		2.245	
2990		1.804	1.829
2892		1.009	1.009
2324		275	
2325		2.526	
2328		273	
2329		1.750	
2331		1.638	1.643
2865		1.401	0
2333		29	
2361		16	
2363		126	
2338		26	
3052		1.406	
2754		85	
2340		61	
2342		70	
2344		90	
2346		46	
2347		42	

2988		1.002	
2757		385	
3108		1.163	1.196
2349		1.080	
2934		2.718	
2352		48	
2353		92	
2354		48	
3699		122	
4220		16	
4221		4	
3701		20	
2369		317	
2370		14	
2987		589	
2986		583	
2373		658	
2376		98	
2904		2.140	
2378		342	
2379		296	
3264		24	
2382		258	
2383		301	
2385		254	
2386		178	
2947		1.557	
2365		196	
2366		287	
1218		220	
718		600	
206		1.752	
4296		53	
4226		85	

615		2.887	
4326		130	
4339		314	
4338		207	
4225		242	
617		1.721	
4224		80	
1819		40	
1879		110	
1876		140	
1872		175	
1871		205	
1901		270	
1584		155	
1593		10	
3339		60	
4248		2.227	
199		775	
540		260	
4250		285	
4251		2	
3717		330	
3225		275	
3227		263	
2356		245	
1882		210	
1883		140	
TOTALE COMPLESSIVO		51.688	

UNITA' D'INTERVENTO N°6

MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	
438	964	
1270	504	
1271	200	
4343	233	
4345	253	
437	736	
4340	1.270	
4341	498	
4342	440	
4344	361	
1267	396	
1268	120	
2992	117	
3203	3.056	
2672	657	
2874	4	
2996	70	
2674	42	
2675	438	
2876	54	
2998	32	
2878	10	
2677	376	
2678	208	
3401	1.189	
2681	208	
2879	198	
2880	66	
2881	8	
2882	1	

2884		39	
3477		510	520
2686		28	
2994		136	
2995		84	
2886		23	
2888		301	
860		530	
TOTALE COMPLESSIVO		14.360	

UNITA' D'INTERVENTO N°7

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
232		453	
3314		191	
3315		106	
3316		86	
3317		16	
3318		108	
3319		128	
3320		177	
3321		103	
3322		138	
3323		100	
3324		289	
233		473	
3325		261	
3326		89	
3327		16	
3328		129	
3329		175	

3330		85	
3331		91	
3332		143	
3333		108	
3334		145	
3335		430	
3336		261	
3337		664	
3304		719	
3305		781	
4268		1380	
4269		110	
4260		853	
4261		20	
3307		492	
3308		585	
4262		103	
4263		17	
3310		686	
3311		70	
3312		74	
4264		96	
4265		4	
4266		40	
4267		35	
TOTALE COMPLESSIVO		11.030	

UNITA' D'INTERVENTO N°8

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
2818		33	

2819		962	
2821		430	
2824		1.463	
2826		440	
2827		155	
2858		185	
2861		91	
2863		17	
2864		36	
2829		168	
2832		77	
2834		29	
2835		131	
2838		104	
2840		46	
2841		101	
2844		81	
2846		39	
3054		42	
3055		62	
2848		226	
3374		1.716	
3375		35	
3376		130	
2850		133	
2851		7	
2852		591	
2855		696	
3474		790	
2966		1.850	
2971		1.707	
2970		2.277	
TOTALE COMPLESSIVO		14.850	

UNITA' D'INTERVENTO N°9

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
2957		144	
2958		896	
555		1.095	
2948		170	
2949		1.710	
2950		20	
3372		1.110	
3373		440	
2952		3.365	
2953		90	
2954		80	
3044		80	
3251		1.277	
3046		36	
3208		967	
3048		198	
3250		32	
TOTALE COMPLESSIVO		11.710	

UNITA' D'INTERVENTO N°10

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
3088		146	
3099		110	
3086		199	

3096		123	
3084		376	
3107		92	
3056		285	
3103		80	
3071		443	
3093		175	
3058		796	
3059		804	
3060		540	
3061		199	
3062		21	
3074		153	
3075		405	
3080		125	
3081		360	
3082		124	
3083		11	
3066		91	
3067		346	
3069		483	
3070		1.017	
3972		796	
3390		482	
3291		1.803	1830
3275		773	
3263		921	
3216		2.955	
3220		231	
TOTALE COMPLESSIVO		15.465	

UNITA' D'INTERVENTO N°11

MAPPALE		SUPERFICIE (mq)	
3206		2.081	
2388		599	
2389		310	
2390		325	
3485		786	
3262		1.435	
2395		668	
2991		1.458	
2397		232	
2398		167	
2399		170	
3292		2.071	2.041
3382		1.659	
2428		360	
2429		125	
3222		1.583	
2431		105	
2432		25	
2420		246	
2421		70	
2412		255	
2413		70	
2408		553	
2409		139	
2424		199	
2425		60	
2416		245	
2417		67	
3396		372	380
3398		244	

3400		249	246
3403		216	221
3405		330	322
2435		729	
2436		258	
2437		383	
2438		21	
2441		51	
2442		1.601	
2445		281	
2446		135	
2402		1.633	
3281		24	
TOTALE COMPLESSIVO		22.590	

Si conferma la tabella B delle volumetrie presenti nel piano di risanamento all'anno 1990 e si fa riferimento alle schede di individuazione (Elaborato B).

TABELLA "B" VOLUMETRIE PRESENTI
ALL'INTERNO DEL PIANO DI RISANAMENTO

Numero riferim ento	Superficie coperta (mq)	Volume (mc)	Destinazione d'uso	Numero piani
1	185,13	1.193,04	Magazzino (p.t.) Abitazione (p.1°)	2
2	223,68	1.979,52	Depos+garage (p.t.) Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	3
3	374,46	2.447,52	Deposito (p.t.) Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	3
4	231,34	1.664,80	Deposito (p.t.) Abitazione (p.1°)	2
5	239,22	1.486,61	Deposito (p.t.)	2

			Abitazione (p.1°)	
6	169,38	830,00	Deposito (p.t)	1
7	167,32	1.330,18	Deposito (p.t) Abitazione (p.1°)	2
8	1.191,65	5.243,26	Magazz. + labor.(p.t.)	1
9	103,00	968,20	Videogiochi (p.t) Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	3
10	260,00	1.690,00	Deposito (p.t) Abitazione (p.1°)	2
11	138,00	607,00	Deposito (p.t)	1
12+13	1.100,00	8.490,00	Deposito+Residenza (p.t) Residenza (p.1°)	2
14	157,00	480,00	Deposito+Residenza (p.t)	1
15	189,36	809,73	Deposito(p.t)	1
16	189,17	802,39	Deposito(p.t)	1
17+18	209,68	2.012,93	Deposito(p.t)	3
19	209,68	2.641,97	Deposito(p.t) Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°) Abitazione (p.3°)	4
20	160,52	1.514,97	Deposito(p.t) Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	3
21	150,02	1.434,38	Deposito(p.t) Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	3
22	219,19	972,39	Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	2
23	308,00	1.206,00	Magazz+Offic. (p.t)	1
24	690,00	3.105,00	Labor. Prod. Macinati (p.t)	1
25	99,00	262,35	Deposito + servizi (p.t.)	1
26	90,00	315,00	Laboratorio (p.t.)	1
27	91,00	236,00	Deposito (p.t.)	1
28	98,00	345,00	Laboratorio (p.t.)	1
29	120,00	380,00	Laboratorio (p.t.)	1
30	65,00	120,00	Deposito(p.t)	1
31	45,00	150,00	Deposito(p.t)	1
32	18,00	58,00	Deposito(p.t)	1
33	64,00	224,00	Deposito(p.t)	1

34	44,00	157,00	Deposito(p.t)	1
35	36,00	122,00	Deposito(p.t)	1
36	220,00	1.162,00	Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	2
37	135,00	883,00	Abitazione (p.1°) Abitazione (p.2°)	2
38	70,00	218,00	Deposito(p.t)	1
39	550,00	2.750,00	Deposito(p.t)	1
40	63,00	151,20	Garage(p.t)	1
41	76,00	232,00	Deposito(p.t)	1
42	238,00	894,00	Laboratorio Deposito (p.t.)	1
43	655,00	3.200,00	Capannone (p.t.)	1
44	270,00	685,00	Tettoia + Deposito (p.t.)	1
45	200,00	1.420,00	Laboratorio(p.t) Abitazione (p.1°)	2
46	312,00	2.246,40	Deposito (p.t) Abitazione (p.1°)	2
47	275,00	1980,00	Deposito (p.t) Abitazione (p.1°)	2
48	149,00	470,00	Abitazione (p.t.)	1
TOTALE VOLUMI mc.		61.569,44		

8.0 Definizione delle volumetrie ammissibili.

Accertato che si sono conseguentemente individuate le volumetrie massime ammissibili, stimate in $(mq.185.493*1,492)= 276.772,97$ mc inferiore a 282.241 mc previsti nel piano approvato. La discrasia è dovuta ad errori di determinazione di superfici catastali di non poco conto tanto che il piano assentito era pari a mq. 188.346 mentre in realtà è di mq. 185.493 oltre a circa mq. 1.662 che pur risultando all'interno della perimetrazione del P.R.U. non hanno concorso né in origine né attualmente in termini volumetrici, tali errori sono dovuti principalmente a doppioni di superficie (U.I. 1 e 5). Della discrasia nell'unità d'intervento 5 ci si era già resi conto durante l'istruttoria dello stralcio 5.1 e si era proceduto a

ridefinire proporzionalmente i volumi spettanti, mentre nell'unità di intervento 1 l'errore è stato riscontrato in sede di redazione della presente variante.

Più avanti si riportano le tabelle E con i dati dei lotti relativi al presente progetto di variante:

9.0 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 "C" - DATI GENERALI DI PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE:.....185.493 mq.
Indice territorialeit= 1,492 mc/mq
Superficie servizi pubblici:....53.483,34 mq.
Superficie viabilità:.....27.108,56 mq.
Superficie fondiaria:..... 104.901,10 mq.
VOLUME TOTALE:..... 276.772,97 mc.
Volume residenziale+ connesso:.249.095,67 mc.
Volume servizi pubblici:.....27.677,30 mc.
ABITANTI INSEDIABILI:.....2.768

TABELLA "D" - UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

U.I. n.	Superficie Totale mq,	Servizi Pubblici		Parcheggi Pubblici		Viabilità		Totale cessioni		Superficie fondiaria	
		mq.	%	mq.	%	mq.	%	mq.	%	mq.	%
1	12.739	832,82	6,54	-	-	1.724,31	13,54	2.557,13	20,07	10.181,87	79,93
2	7.775	-	-	128,00	1,65	1.739,87	22,38	1.868,07	24,03	5.906,93	75,97
3	5.201	-	-	-	-	1.222,75	23,51	1.222,75	23,51	3.978,25	76,49
4	18.085	1.837,13	10,16	1.459,62	8,07	4.377,24	24,20	7.673,99	42,43	10.411,01	57,57
5	51.688	18.981,55	36,72	1.722,51	3,33	3.896,43	7,54	24.600,49	47,59	27.087,51	52,41
6	14.360	3.359,66	23,40	734,15	5,11	1.173,05	8,17	5.266,86	36,68	9.093,14	63,32
7	11.030	4.036,43	36,60	220,62	2,00	1.232,32	11,17	5.489,37	49,77	5.540,63	50,23
8	14.850	2.958,45	19,92	633,59	4,27	3.427,72	23,08	7.019,76	47,27	7.830,24	52,73
9	11.710	5.213,72	44,52	72,26	0,62	2.020,84	17,26	7.306,82	62,40	4.403,18	37,60
10	15.465	3.926,12	25,39	40,48	0,26	3.562,53	23,04	7.529,13	48,68	7.935,87	51,32
11	22.590	5.835,67	25,83	1.490,36	6,60	2.731,50	12,09	10.057,53	44,52	12.532,47	55,48
Totali	185.493	46.981,55	25,33	6.501,79	3,51	27.108,56	14,61	80.591,90	43,45	104.901,10	56,55

TABELLA "D1" - VOLUMETRIE COMPLESSIVE

U.I. n.	Superficie Totale mq,	VOLUMI RESIDENZ. MC	VOLUMI S.S.C.R. MC	VOLUME PUBBLICO MC.	VOLUME TOTALE MC
1	12.739	20.566,78	5.876,22	2.938,11	29.381,11
2	7.775	7.264,44	2.075,56	1.037,78	10.377,78
3	5.201	17.653,22	5.043,78	2.521,89	25.218,89
4	18.085	16.719,11	4.776,89	2.388,44	23.884,44
5	51.688	49.169,20	12.701,20	6.874,49	68.744,90
6	14.360	13.335,99	3.810,00	1.905,11	19.051,11
7	11.030	10.173,54	2.906,73	1.453,36	14.533,63
8	14.850	13.790,00	3.940,00	1.970,00	19.700,00
9	11.710	10.874,00	3.107,00	1.553,44	15.534,44
10	15.465	14.248,90	4.071,10	2.035,56	20.355,56
11	22.590	21.593,11	5.398,89	2.999,11	29.991,11
Totali	185.493	195.388,30	53.707,37	27.677,30	276.772,97

TABELLA "E" - INDICI CARATTERISTICI DEI LOTTI

UNITA' D'INTERVENTO N° 1

Tabella lotti U.I. 1 da P.R.U. in variante:								
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume nuova edif. - previs. PRU (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	3.622,00	5.514,00	551,00	4.717,22	1.347,78	6.065,00	9,00	5,00
2	1.042,96	5.620,00	0,00	4.371,11	1.248,89	5.620,00	9,00	Esist.
3	2.317,00	5.243,00	524,00	4.485,44	1.281,56	5.767,00	9,00	5,00
4	1.530,13	5.311,00	506,00	4.524,33	1.292,67	5.817,00	9,00	Esist.
5	1.669,78	685,00	2.489,00	2.468,67	705,33	3.174,00	9,00	5,00
TOT	10.181,87	22.373,00	4.070,00	20.566,78	5.876,22	26.443,00		

UNITA' D'INTERVENTO N° 2

Tabella lotti U.I. 2 da PRU in variante:								
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume nuova edif. - previs. PRU (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	2.553,54	1.333,00	986,00	1.803,67	515,33	2.319,00	9,00	0,00
2	1.810,93	1.162,00	0,00	903,78	258,22	1.162,00	9,00	Esist.
3	1.542,46	2.901,00	2.958,00	4.557,00	1.302,00	5.859,00	9,00	0,00
TOT	5.906,93	5.396,00	3.944,00	7.264,44	2.075,56	9.340,00		

UNITA' D'INTERVENTO N° 3

Tabella lotti U.I. 3 da PRU variante:								
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume nuova edif. - previs. PRU (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	1.381,99	9.216,00	1.246,00	8.137,11	2.324,89	10.462,00	7,50	Esist.
2	2.596,26	12.235,00	0,00	9.516,11	2.718,89	12.235,00	7,50	Esist.
TOT	3.978,25	21.451,00	1.246,00	17.653,22	5.043,78	22.697,00		

Gli incrementi volumetrici sono previsti sull'area, all'adozione del piano di risanamento libera, posta in adiacenza al numero di riferimento 21 (1.248 mc).

UNITA' D'INTERVENTO N° 4

Tabella lotti U.I. 4 da PRU in variante:							
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	1.979,69	0,00	3.951,42	1.397,28	5.348,70	12,50	3,00
2	973,01	0,00	1.639,09	520,35	2.159,44	7,50	5,00
3	204,67	0,00	450,00	0,00	450,00	7,50	5,00
4	972,46	0,00	1.676,53	532,23	2.208,76	7,50	5,00
5	1.624,93	470,00	2.862,17	908,63	3.770,80	7,50	5,00
6	988,36	0,00	1.671,91	0,00	1.671,91	7,50	5,00
7	523,27	0,00	881,95	279,98	1.161,93	7,50	5,00
8	1.021,75	0,00	1.576,70	500,54	2.077,24	7,50	5,00

9	1.302,75	0,00	2.009,34	637,88	2.583,44	7,50	5,00
aree c	93,12						
aree c	727,63						
TOT	10.411,01	470,00	16.719,11	4.776,89	21.496,00		

nel lotto 6 deve considerarsi il travaso dal comparto 6 di mc. 49,22 residenziali (EEP)

nel lotto 8 deve considerarsi il travaso dal comparto 6 di mc. 194,76 residenziali e mc. 61,83 di S.S.C.R.

nel lotto 9 deve considerarsi il travaso dal comparto 6 di mc. 248,20 residenziali e mc. 78,80 di S.S.C.R.

UNITA' D'INTERVENTO N° 5

Tabella lotti U.I. 5 da P.R.U. in variante:

N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	2.136,17	0,00	4.417,78	1.262,22	5.680,00	14,50	5,00
2	2.853,06	0,00	7.233,33	2.066,67	9.300,00	14,50	5,00
3	2.312,06	0,00	4.871,22	1.391,78	6.263,00	14,50	5,00
4	2.838,74	0,00	5.705,78	1.630,22	7.336,00	14,50	5,00
5	1.635,40	0,00	2.727,67	779,33	3.507,00	14,50	5,00
6	1.366,12	0,00	2.978,89	851,11	3.830,00	14,50	5,00
7	4.104,30	0,00	3.804,11	1.086,89	4.891,00	7,50	5,00
8	534,67	0,00	631,56	180,44	812,00	7,50	5,00
9	531,67	0,00	631,56	180,44	812,00	7,50	5,00
10*	1.476,73	0,00	4.715,00	0,00	4.715,00	14,50	5,00
aree c	102,19						
Cabina	23,06						
11	2.231,37	2.107,00	2.638,62	837,66	3.476,28	12,00	5,00

12	2.769,18	2.178,00	5.421,83	1.721,22	7.143,05	9,00 - 13,50	5,00
13*	335,81	0,00	1.145,23	0,00	1.145,23	12,00	5,00
14	1.836,98	3.367,00	2.246,63	713,22	2959,85	9,00 - 12,00	5,00
TOT	27.087,51	7.652,00	49.169,20	12.701,20	61.870,41		

UNITA' D'INTERVENTO N° 6

Tabella lotti U.I. 6 in variante:							
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1*	583,06		730,00	208,00	938,00	15,00	5,00
2	1.201,27		0,00	1.876,00	1.876,00	7,50	5,00
3	3.017,22		6.565,00	0,00	6.565,00	15,00	5,00
4	1.571,73	2.246,00	2.253,38	810,60	3.363,98	15,00	5,00
5A	709,70		900,55	334,78	1.235,33	9,00	5,00
5B*	460,06		604,10	0,00	604,10	9,00	3,00
6	1.187,19	1.980,00	1540,00	440,00	1.980,00	Esistente	5,00
trasf 4	0,00		442,96	140,63	583,59		
aree cort	362,92						
TOT:	9.093,15		13.335,99	3.810,01	17.146,00		

UNITA' D'INTERVENTO N° 7

Tabella lotti U.I. 7 da P.R.U. in variante:							
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume residenz. (mc)	Volumi per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	500,06		773,95	245,70	1.019,65	9,00	5,00
2	334,44		1.017,35	0,00	1.017,35	9,00	5,00
3	688,52		1.245,34	395,35	1.640,69	7,50	5,00
4	411,54		756,40	240,13	996,53	7,50	5,00
5	1.358,24		2.507,40	796,00	3.303,40	7,50	5,00
6	716,07		1.253,70	398,00	1.651,70	9,00	5,00
7	1.515,74		2.619,40	831,55	3.450,95	9,00	5,00
cabina	16,02						
TOT:	5.540,63		10.173,54	2.906,73	13.080,27		

UNITA' D'INTERVENTO N° 8

Tabella lotti U.I. 8 da P.R.U. in variante:							
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume residenz. (mc)	Volumi per s.s.c.r. (mc)	Vol. tot. res. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1a	863,46		1.773,00	0,00	1.773,00	10,00	5,00
1b	1.088,69		0,00	3.940,00	3.940,00	13,00	5,00
2a	1.850,18		3.755,00	0,00	3.755,00	15,00	5,00
2b	1.706,71		3.457,00	0,00	3.457,00	13,00	5,00
3	2.277,42		4.805,00	0,00	4.805,00	12,00	5,00
Cabina	43,78						
TOT:	7.830,24		13.790,00	3.940,00	17.730,00		

UNITA' D'INTERVENTO N° 9

Tabella lotti residenziali da UI 9 in variante:

N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume residenz. (mc)	Volumi per s.s.c.r. (mc)	Vol. tot. res. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
L1	2.341,08		9.475,90	3.107,00	12.582,90	15,00	5,00
L2*	249,02		1.398,10	0,00	1.398,10	15,00	5,00
L3	1.813,08					20.50	2 - 5
TOT	4.403,18		10.874,00	3.107,00	13.981,00		

Sul lotto L3 è prevista la realizzazione di mc. 8048,83 quale volume di trasferimento legato al progetto Piano Casa presentato dalla ditta "Puddu Antonio" determinato da mc. 5.550,92 volume e all'incremento pari al 45% (mc. 2497,914).

UNITA' D'INTERVENTO N° 10

Tabella lotti residenz. da UI 10 in variante:

N. lotto	Superfici e lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume residenz. (mc)	Volumi per s.s.c.r. (mc)	Vol. tot. res. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
L1	1.919,29		3.446,40	984,60	4.431,00	12,00	5,00
L2	2.944,88		5.288,10	1.510,90	6.799,00	12,00	5,00
L3	2.278,18		4.089,40	1.168,60	5.258,00	12,00	5,00
	793,52		1.425,00	407,00	1.832,00	12,00	5,00
TOT	7.935,87		14.248,90	4.071,10	18.320,00		

UNITA' D'INTERVENTO N° 11

Tabella lotti residenz. da UI 11 in variante:							
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume residenz. (mc)	Volumi per s.s.c.r. (mc)	Vol. tot. res. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1a	798,39		2.697,00	0,00	2.697,00	14,50	5,00
1b	1.425,37		3.891,22	1.111,78	5.003,00	17,50	5,00
2	1.457,34		1.602,22	457,78	2.060,00	7,50	5,00
3	1.411,11		1.726,67	493,33	2.200,00	7,50	5,00
4	1.583,27		1.711,11	488,89	2.200,00	7,50	5,00
5	1.602,55		1.728,22	493,78	2.222,00	7,50	5,00
6	2.061,26		3.803,33	1.086,67	4.890,00	17,50	5,00
7	2.101,71		4.433,33	1.266,67	5.700,00	17,50	5,00
Cabina	25,09						
aree c	66,38						
TOT:	12.532,47		21.593,11	5.398,89	26.972,00		

La quota relativa ai volumi connessi con la residenza, facente parte delle volumetrie totali, verrà realizzata secondo quanto previsto dall'art. 5 delle Norme di Attuazione.

Quota parte delle volumetrie per servizi pubblici potranno essere previsti all'interno delle Unità Convenzionali in esubero rispetto a quelle residenziali previste, ma non superiori a quelle totali.

All'interno delle Unità Convenzionali 4,5,6,7,8,9,10,11, non meno del 10 % della volumetria residenziale assentita dovrà essere destinata alla Edilizia Sovvenzionata o Convenzionata.

Oltre alle modifiche innanzi citate è importante segnalare che da tempo l'Amministrazione Comunale ipotizzava la realizzazione di una viabilità di collegamento tra il P.R.U. e le lottizzazioni di Su Planu, tanto da

averla già programmata nel piano del traffico ed è in corso di avanzato studio l'ipotesi di servire il quartiere con linee del CTM. Si è pertanto modificata la viabilità del P.R.U. nel tratto terminale di via Simon Mossa prevedendo il collegamento con la via Metastasio nella lottizzazione "APICE". L'acquisizione del tratto terminale della viabilità necessaria avverrà mediante la redazione di una apposita variante di assestamento della lottizzazione "APICE" e di un accordo pubblico privato per lo spostamento mediante il Piano Casa L.R.4/2009 di volumi da zona B che verranno realizzati nel nuovo lotto L3 dell'unità di intervento 9 tra la via Montanaru e la via Loni.

NORME DI ATTUAZIONE

Capitolo 1°

art. 1

Il Piano di Risanamento Urbanistico delle aree interessate da rilevanti fenomeni di abusivismo edilizio in località "su Planu", di cui alla presente variante di assestamento è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO A - Relazione illustrativa - Norme di attuazione.

ELABORATO B - Schede individuazione patrimonio edilizio esistente.

ELABORATO C - Schema Convenzione.

Tavola 1 - Inquadramento territoriale: reti cinematiche.

Tavola 2 - Rappresentazione coordinata del P.R.G. vigente su cartografia aerofotogrammetrica volo 1997 - Zonizzazione zona Su Planu, Is Corrias e Pezzu Mannu

Tavola 3.0 - Stralcio planimetria catastale del foglio 42. Vettorializzazione e aggiornamento redatto dall'ufficio del piano.

Tavola 3.1 - Stralcio planimetria catastale del foglio 42. Rappresentazione vettorializzazione da WEGIS - Portale dei Comuni.

Tavola 4 - Individuazione patrimonio edilizio esistente alla data di approvazione del piano di Risanamento Urbanistico.

Tavola 5 - Schema rilievo topografico e unione tipi da libretti delle misure.

Tavola 6 - Zonizzazione.

Tavola 7 - Planovolumetrico.

Tavola 8 - Individuazione e dimensionamento superfici tasselli e standard pubblici.

Tavola 8.1 - Individuazione e dimensionamento superfici tasselli fon diari privati e EEP.

Tavola 9 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L1.

Tavola 9.1 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L2.

Tavola 9.2 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L3.

Tavola 9.3 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L4.

Tavola 9.4 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L5.

Tavola 9.5 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L6.

Tavola 9.6 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L7.

Tavola 9.7 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L8.

Tavola 9.8 - Schema tipologico U.I. 4 - Lotto L9.

Tavola 9.9 - Schema tipologico U.I. 5 - Lotto L11.

Tavola 9.10- Schema tipologico U.I. 5 - Lotto L12.

Tavola 9.11- Schema tipologico U.I. 5 - Lotto L13 - EEP.

Tavola 9.12- Schema tipologico U.I. 5 - Lotto L14 - villette.

Tavola 9.13- Schema tipologico U.I. 5 - Lotto L14 - multipiano.

Tavola 9.14- Schema tipologico U.I. 6 - Lotto L4.

Tavola 9.15- Schema tipologico U.I. 6 - Lotto L5A.

Tavola 9.16- Schema tipologico U.I. 6 - Lotto L5B - EEP.

Tavola 9.17- Schema tipologico U.I. 7 - Lotto L1.

Tavola 9.18- Schema tipologico U.I. 7 - Lotto L2.

Tavola 9.19- Schema tipologico U.I. 7 - Lotto L3.

Tavola 9.20- Schema tipologico U.I. 7 - Lotto L4.

Tavola 9.21- Schema tipologico U.I. 7 - Lotto L5.

Tavola 9.22- Schema tipologico U.I. 7 - Lotto L6.

Tavola 9.23- Schema tipologico U.I. 7 - Lotto L7.

Tavola 9.24- Schema tipologico U.I. 9 - Lotto L3.

art. 2 - Campo d'applicazione.

Il presente studio costituisce variante al Piano di risanamento Urbanistico e sostituisce, per quanto in contrasto con lo strumento urbanistico generale, tutte le norme e gli indirizzi urbanistici contenuti in precedenti disposizioni.

Si intendono valide, per quanto non specificato, le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

art. 3 - Riferimenti legislativi ed operatività del Piano.

L'edificazione, nell'ambito delle aree interessate dal Piano di Risanamento Urbanistico, sarà regolata dalla preventiva costituzione di consorzi volontari interessanti le singole unità d'intervento che dovranno procedere al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale onde determinare gli oneri delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le stesse fasi d'attuazione.

E' data facoltà all'Amministrazione Comunale di procedere alla realizzazione del presente Piano attraverso stralci funzionali estesi ad almeno una "Unità d'Intervento".

Ogni intervento all'interno del Piano dovrà essere attivato nel rispetto del quadro legislativo che regola la materia.

art. 4 - Valore del Piano.

Le presenti norme nonché i contenuti degli elaborati grafici sono

vincolanti limitatamente a:

- perimetro delle aree di Piano
- perimetro delle Unità d'Intervento
- destinazione d'uso delle aree
- tracciati delle strutture cinematiche aventi funzione principale di collegamento.
- parametri urbanistici che regolamentano l'edificazione.

In sede di convenzionamento potranno riscontrarsi difformità per quanto attiene le superfici catastali delle Unità di Intervento. In quest'ipotesi le variazioni planovolumetriche, fatta eccezione per la viabilità ed i parcheggi, saranno apportate d'ufficio in sede di convenzionamento dell'Unità in modo puramente proporzionale.

art. 5 - Destinazione d'uso delle aree di Piano.

Le aree di cui all'art. 1 sono riconducibili alle seguenti destinazioni d'uso:

a- AREE FONDIARIE PRIVATE: sono destinate alla residenza e comprendono spazi liberi, nuclei elementari di verde privato e parcheggi nella misura di 1.00 mq ogni 10 mc.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di servizi privati connessi con la residenza, fatta esclusione per i lotti 1 e 2 della U.I. n.8 e lotto n. 1 della U.I. n.9, nei quali é fatto obbligo prevedere attività commerciali al minuto al piano pilotis.

In sede di convenzionamento potrà ulteriormente procedersi a travasare, accorrandole, dette volumetrie accessorie su singoli lotti e, nell'ipotesi che queste vengano destinate ad attività commerciali o similari, dovrà

essere garantito, in aggiunta a quanto previsto nel precedente capoverso, un idoneo spazio da destinarsi alla sosta in ragione di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile

b- AREA FONDIARIA DI RISANAMENTO EDILIZIO: sono aree nelle quali, nell'ultimo trentennio, si sono sviluppati fenomeni edificatori abusivi o scoordinati in contrasto con le direttive definite dalla Strumentazione Urbanistica Generale del Comune di Selargius. La consistenza edilizia e le modalità d'intervento sono univocamente definite nelle tavole di Piano.

c- AREE FONDIARIE PUBBLICHE: sono destinate alla localizzazione di volumetrie pubbliche. All'interno di tali aree dovranno essere, in fase di progetto edilizio, localizzate aree per la sosta con un parametro minimo di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda pavimentata.

d- AREE PUBBLICHE: sono aree destinate al verde, al gioco, allo sport ed allo svago.

e- AREE PER VIABILITA' E SOSTA: sono aree pubbliche destinate alla viabilità interna, dimensionate in base alla funzione specifica cui devono attendere.

art. 6 - Edilizia sovvenzionata e convenzionata

In ciascun comparto è da prevedersi una quota volumetrica non inferiore al 10% della volumetria residenziale da destinare all'edilizia sovvenzionata e convenzionata. Potranno non attenersi alla norma i comparti 1-2-3.

Capitolo 2
ATTUAZIONE DEL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

art. 7 - Fasi di attuazione

Il Piano di Risanamento Urbanistico, sin dalla prima adozione prevede, la suddivisione dell'intera area in n° 11 Unità d'Intervento, per altro riconfermata con la presente variante di assestamento.

L'attuazione delle Unità d'Intervento n° 4,5,6,7,8,9,10,11 è affidata al Comune oppure a consorzi di proprietari che, previo convenzionamento, possono dar corso alle previsioni di Piano anche di parti di unità di intervento a condizione che siano funzionali e autoequilibrate.

Nell'ipotesi di attuazione da parte dei privati, la convenzione dovrà prevedere:

a- cessione gratuita al Comune di tutte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle destinate a standard urbanistici;

b- realizzazione, a totale carico dei privati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali:

- reti viarie(fatta esclusione dell'asse trasversale)
- reti idriche
- reti fognarie
- reti elettriche
- canalizzazioni per reti telefoniche;

c- garanzie finanziarie attraverso l'accensione di polizza fidejussoria, da rivalutarsi con periodicità biennale.

Solo dopo la stipula di detta convenzione, potrà darsi corso alla

presentazione, da parte dei privati, dei progetti edilizi. Il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto dal versamento degli oneri concessori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, del costo di costruzione e della quota percentuale relativa agli oneri finanziari sostenuti dall'Amministrazione Comunale per la compilazione del Piano di Risanamento Urbanistico e delle varianti.

art. 8 - Consorzi e convenzionamento

L'Amministrazione Comunale di Selargius potrà procedere, prima della costituzione dei consorzi privati e del convenzionamento delle Unità d'Intervento, al rilascio delle concessioni in sanatoria per quei fabbricati realizzati abusivamente che vengono riconfermati dal Piano di Risanamento Urbanistico. Il rilascio della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto da specifico atto unilaterale d'obbligo, con cui il privato versa al Comune gli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie (al costo di costruzione), alla quota relativa alle spese sostenute per la compilazione del Piano di Risanamento Urbanistico ed a contribuire alla cessione delle aree previste all'interno dell'Unità d'Intervento di appartenenza

art. 9 - Intervento nelle U.C.1-2-3

Le Unità d'Intervento n° 1,2,3, interessate da un fenomeno edificatorio rilevante, non saranno sottoposte a preventivo convenzionamento. Dopo l'approvazione del presente Piano, il rilascio delle singole Concessioni Edilizie dovrà essere preceduto dal versamento, da parte del richiedente l'atto amministrativo, degli oneri relativi a:

- Urbanizzazione primaria in base al piano finanziario di cui all'allegato B

- Urbanizzazione secondaria in base alle tabelle parametriche comunali;
- Costo di costruzione;
- Quota percentuale oneri sostenuti dall'Amministrazione Comunale per la redazione del Piano di Risanamento Urbanistico;
- Quota delle cessioni (per servizi) da monetizzare in base a parametri determinati con apposito atto deliberativo. Le cessioni sono determinate dividendo la volumetria prevista nel progetto edilizio per il parametro 100 e moltiplicando il risultato per 18.

Nell'ipotesi che il Piano di Risanamento Urbanistico preveda sull'area del richiedente quota parte di tali cessioni, esse dovranno essere cedute a scomputo della quota da monetizzarsi.

art. 10 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 3 del DPR 380/01 secondo la volumetria esistente assegnata dal P.R.U. in fase di analisi della presente variante al luglio 2013. In caso di demolizione e ricostruzione la nuova soluzione dovrà essere coerente al contesto urbano contermini.

A tali lotti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5 comma 7 del D.R.A.EE.LL. 2266/83 quando inferiori alle dimensioni indicate nel predetto articolo.

Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, i parametri urbanistici massimi sono quelli previsti dal presente Piano. La demolizione pertanto non presuppone automaticamente la conservazione della quota volumetrica precedente all'intervento.

art. 11 - Tipologie edilizie.

Le tavola n. 9 ... 9.x definiscono l'articolazione dei volumi all'interno di ogni lotto edilizio, relativamente agli insediamenti non ancora attuati. La schematizzazione riportata, costituisce elemento di riferimento imprescindibile da adottare in fase di progettazione edilizia. In sede di progettazione esecutiva andranno compiutamente individuate le porzioni di edificio da destinare ai servizi strettamente connessi con la residenza.

Sono comunque consentite, previa presentazione di un planivolumetrico, parziali variazioni delle sagome riportate nel planivolumetrico di Piano, che comunque non potranno interessare più del 50 % del lotto fondiario, finalizzate al miglioramento funzionale dell'organismo edilizio.

In caso di modifiche agli ingombri volumetrici nel rispetto del perimetro inscritto massimo, si raccomanda il contenimento dello sfalsamento tra unità dello stesso lotto o con i lotti confinanti, per quanto possibile nel rispetto delle tipologie allegare al piano e comunque si raccomanda di evitare aumenti degli sfalsamenti superiore a +/- m. 1,50.

Relativamente agli edifici già realizzati si fa espresso riferimento agli elaborati progettuali dei singoli comparti come convenzionati ed alle tavole di cui al titolo abilitativo per l'edificazione.

Non sono mutabili, se non attraverso una variante al Piano di Risanamento Urbanistico, le aggregazioni volumetriche.

Sono pertanto vietate variazioni da tipologia a schiera a tipologia in linea, torre o isolata e viceversa.

Si riportano di seguito gli elementi di base da seguire nella redazione dei progetti edilizi:

a- i singoli fabbricati dovranno essere progettati unitariamente.

Qualora il soggetto richiedente la concessione Edilizia non sia proprietario dell'intero lotto fondiario potrà, previa predisposizione di un progetto di larga massima (esteso all'intero lotto), volto a definire le cadenze volumetriche e l'unitarietà dei prospetti predisporre il progetto particolareggiato della porzione di sua pertinenza, in modo da ottenere il rilascio dell'atto amministrativo;

b- nelle tipologie diverse dall'isolata, è ammessa la realizzazione di un piano pilotis che non potrà superare il 70% della proiezione al suolo dell'intero fabbricato;

la restante parte dovrà essere destinata ad atrio d'ingresso, cantine e garage e rientrerà nel computo volumetrico;

c- gli spazi da riservare a parcheggi privati, in ragione minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione ad uso strettamente residenziale e 40 mq ogni 100 mq di superficie netta di pavimento relativamente a superfici commerciali e/o direzionali, dovranno essere preferibilmente interrati (anche su più livelli) e potranno avere un'estensione fino al 100 % del lotto fondiario di riferimento.