

VISTI E TIMBRI

COMUNE DI SELARGIUS

OGGETTO: P.R.U. "Paluna San Lussorio-Su Tremini de baxiu"
Comparto n. 2. -Variante Urbanistica (ex art. 21, comma 2.bis
L.R. 45/89 e ss.mm.ii) consistente in :
- Assestamento delle superfici dei lotti con l'arrotondamento ad
1 mq; - Modifica plano-volumetrica dei lotti 152 e 153;
nonché richiesta di autorizzazione al convenzionamento stralcio -
risanamento urbanistico "PALUNA S.LUSSORIO-SU TREMINI DE
BAXIU", comparto n. 2 - richiesta di convenzionamento parziale-

DATA

Dicembre 2012

AGGIORNAMENTI:
Settembre 2013
Aprile 2015
Luglio 2015

- RELAZIONE TECNICA -

SCALA: Varie

PROPRIETA':

Serri Francesca

Serri Ambrogio

Serri Valeria

Orrù Daniele

Pischedda Alberto

Caredda M. Cristina

Pilia Fabrizio

Asuni Giancarlo

Duilio Augusti e Figli s.a.s.

ALLEGATO:

A

PROGETTISTA E D.LL
Dott. Ing. Graziano Porcu

PROGETTISTA
Geom. Salvatore Siddi

OGGETTO: P.R.U. “Paluna San Lussorio-Su Tremini de baxiu” Comparto n. 2. –Variante Urbanistica (ex art. 21, comma 2.bis L.R. 45/89 e ss.mm.ii) consistente in :

- Assestamento delle superfici dei lotti con l’arrotondamento ad 1 mq;
- Modifica plano-volumetrica dei lotti 152 e 153;

nonché richiesta di autorizzazione al convenzionamento stralcio –

RELAZIONE TECNICA

Premessa

L’ area di cui alla seguente richiesta di convenzionamento parziale è inserita secondo lo strumento urbanistico del Comune di Selargius nel Piano di Risanamento urbanistico “PALUNA S.LUSSORIO - SU TREMINI DE BAXIU” di cui costituisce parte del comparto n°2.

Si precisa altresì che l’area in oggetto ricade in zona in cui è obbligatoria la costituzione di un consorzio volontario tra i proprietari del comparto, condizione necessaria per procedere al convenzionamento totale e/o parziale dell’area. Deve comunque essere garantita l’ esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del comparto, nonché gli eventuali alloggiamenti che consentano di rendere tali opere funzionanti.

Catastalmente, l’area è contraddistinta dai seguenti dati :

			ELENCO DITTE CATASTALI	
Foglio n°	Mappali n°	Superficie (Mq)	Superficie complessiva (Mq)	Proprietà/diritto reale
28	82	340	340	Serri Francesca, Serri Ambrogio, Serri Valeria
28	83	2930	2930	Pischedda Alberto, Orrù Daniele, Caredda Maria Cristina
28	174	533	533	Pilia Fabrizio
28	476	25	25*	Duilio Augusti/ diritto reale
28	535	114	10390	Duilio Augusti e figli s.a.s.
28	536	7657		
28	537	1		
28	538	433		
28	539	2160		
28	564	8		
28	571	235	256	Asuni Giancarlo
28	763	13		
28	-	473	473	Strada Comunale (proprietà Comune di Selargius)
28	80	617	617	Pilia Luigi

28	84	1320	2560	Milia Lucio(ex Contu Lucio)- Più Benedetta	Milia Lucio (ex Contu Lucio), Più Benedetta, Manca Cara Paolina, Salis Cara Battista, Milia Onorato, Milia Efisio, Milia Mario
28	85	225		Milia Lucio(ex Contu Lucio)- Più Benedetta	
28	200	250		Milia Lucio(ex Contu Lucio)- Più Benedetta	
28	715	196		Milia Efisio e Milia Mario	
28	717	7		Milia Onorato	
28	720	114		Manca Cara Paolina e Salis Cara Battista	
28	721	97		Manca Cara Paolina e Salis Cara Battista	
28	722	144		Manca Cara Paolina e Salis Cara Battista	
28	723	55		Milia Onorato	
28	724	61		Milia Onorato	
28	725	91		Milia Onorato	
TOTALE 1		18099		18099	
Strada vicinale		156	156		
		18255	18255		

* Relativamente alle aree di proprietà della Ditta “Duilio Augusti e figli s.a.s.”, la superficie da considerare per il calcolo della volumetria ammissibile comprende anche il mappale 476 di mq 25 in quanto all’atto della cessione all’ENEL per la costruzione della cabina, la società cedente si era riservata la volumetria (vedi atto notaio Rosetti del 31.12.03 rep. 41871).

Si precisa inoltre che la superficie da considerare per il calcolo del volume edificabile è pari a mq 18099 in quanto lo sfruttamento volumetrico della strada vicinale da parte dei convenzionanti è stato temporaneamente congelato, come si evince dalla relazione allegata alla “Variante e assestamento” del PRU ”Paluna San Lussorio – Su Tremini De Baxiu” approvata con delibera comunale N.5 del 17/01/2012.

Dati di piano e di progetto

Nel P.R.U. sono previsti i seguenti indici generali:

- 1.50 mc/mq di cui 1.35 mc/mq per residenze (privata e di tipo economico-popolare) e per servizi connessi;
- H max 7.50 mt in alcuni lotti e H = mt 9.00 per gli altri lotti;
- Rapporto di copertura nei lotti 0.40 mq/mq;

Dall’ esame delle norme di attuazione, per il comparto n. 2, emergono i seguenti dati di riferimento:

In termini di superficie:

- Superficie totale:	mq	18255 (100,00 %);
- Superficie per residenze:	mq	8946 (49,00 %);
- Superficie per servizi connessi:	mq	<u>509 (2,79 %);</u>
- Superficie fondiaria totale	mq	9455 (51,79 %);
- Superficie per servizi pubblici:	mq	5340 (29,25 %);
- Superficie per viabilità:	mq	3435 (18,81 %);
- Superficie per cabina ENEL:	mq	25 (0,15 %);

In termini di volume:

- Volume totale: mc 27.148,50; calcolato su mq 18099
- Volume residenziale: mc 17.103,56;
- Volume per E.E.P.: mc 1.900,40;
- Volume per servizi connessi: mc 5.429,70;
- Volume per servizi pubblici : mc 2.714,85;

La variante di assestamento del PRU aveva altresì lo scopo di eliminare le criticità che avevano ostacolato la definizione dei comparti, infatti l'elaborazione grafica definitiva oltre ad omogeneizzare la cartografia, tiene conto delle osservazioni formulate dai vari proprietari per cui gli aderenti alla seguente richiesta di convenzionamento parziale accettano senza alcuna remora il riordino fondiario proposto.

Ma la presente richiesta non viene presentata dalla totalità delle Ditte facenti parte del Comparto n. 2, infatti :

I sigg. **Pilia Luigi** proprietario del lotto censito in catasto al foglio n°28 mappale 80, **Milia Lucio, Milia Giuseppe, Milia Efsio, Milia Mario e Piu Benedetta** proprietari in comune dei lotti censiti in catasto al foglio n°28 mappali 84-85-86-87, benché invitati con lettere A/R a partecipare alla richiesta suddetta non hanno aderito.

I signori di cui sopra, tra l'altro, hanno realizzato all'interno dei loro lotti dei fabbricati abusivi le cui dimensioni e la cui consistenza possono eventualmente verificarsi attraverso l'esame delle pratiche di condono depositate presso gli uffici comunali. Infatti, sono state presentate pratiche di condono a nome di **Pilia Luigi, Piu Benedetta e Milia Efsio**.

In termini di viabilità per quanto riguarda le proprietà Milia e più le recinzioni fronte strada, non rispettano le previsioni di piano e quindi di progetto (evidentemente non sono state realizzate tenendo conto del P.R.U. approvato), mentre sulla proprietà Pilia sconfina solamente un piccolo tratto di recinzione in muratura che insiste per circa 50 cm sul marciapiede (fatto già riscontrato durante la realizzazione delle opere a carico del comparto n. 7).

Per cui la seguente variante prende atto della volontà dei non aderenti, e propone il convenzionamento stralcio del comparto n. 2.

Vengono quindi costruite le tabelle 2.1 e 2.2, riportanti rispettivamente:

- la tab 2.1 le proprietà catastali degli aderenti e la superficie totale di cui si richiede il convenzionamento parziale;
- la tab 2.2 le proprietà dei non aderenti e la superficie esclusa dalla seguente richiesta di convenzionamento parziale.

ELENCO DITTE CATASTALI ADERENTI (tab.2.1)

Foglio n°	Mappali n°	Superficie (Mq)	Superficie complessiva (Mq)	Proprietà
28	82	340	340	Serri Francesca, Serri Ambrogio, Serri Valeria
28	83	2930	2930	Pischedda Alberto, Orrù Daniele, Caredda Maria Cristina
28	174	533	533	Pilia Fabrizio
28	476	25	25	Enel Distribuzione spa
28	535	114	10390	Duilio Augusti e figli s.a.s.
28	536	7657		
28	537	1		
28	538	433		
28	539	2160		
28	564	8		
28	571	235	256	Asuni Giancarlo
28	763	13		
28	-	473	473	Strada Comunale (proprietà Comune di Selargius)
TOTALE PARZIALE 1		14922	14922	-

ELENCO DITTE CATASTALI NON ADERENTI (tab. 2.2)

28	80	617	617	Pilia Luigi		
28	84	1320	2560	Milia Lucio (ex Contu Lucio), Più Benedetta, Manca Cara Paolina, Salis Cara Battista, Milia Onorato, Milia Efisio, Milia Mario		
28	85	225				
28	200	250				
28	715	196				
28	717	7				
28	720	114				
28	721	97				
28	722	144				
28	723	55				
28	724	61				
28	725	91				
TOTALE PARZIALE 2		3177			3177	
Somma 1+2		18099			18099	
Strada vicinale		156	156			
TOTALE GENERALE		18255	18255			

Considerato inoltre che come già detto viene accettato integralmente il riordino fondiario di cui alla Variante approvata, si riporta di seguito la tabella riportante i lotti fondiari degli aderenti da cui si evince la superficie per residenze, per EEP e per SSCR e relative volumetrie.

Tabella ricavata dalla Variante vigente con l'arrotondamento per eccesso o per difetto al mq delle superfici degli stessi						
LOTTO	SUPERF. (Mq)	VOLUME S.S.C.R. (Mc)	VOLUME RES. PRIV. (Mc)	VOLUME RES. PRIV. Tot (Mc)	VOLUME E.E.P. (Mc)	PROPRIETA'
111	165	-	321,30	321,30	-	Serri Francesca, Ambrogio e Valeria
112	153	-	346,11	2.768,86	-	Pischedda Alberto, Orrù Daniele e Careda Maria Cristina
113	142	-	346,11		-	
114	283	-	692,21		-	
154	568	-	1.384,43		-	
157	226	141,90	446,99	446,99	-	Comune di Selargius
158	450	-	-	-	1.566,81	Lotto per E.E.P.
152	120	-	246,61	10.321,30	-	Pilia Fabrizio, Duilio Augusti e figli s.a.s.
153	125	-	257,08		-	
159	607	-	1.900,00		-	
176	1.181	-	3.500,00		-	
223	2.299	3.116,70	2.497,61		-	
225	116	-	320,00		-	
226	116	-	320,00		-	
227	116	-	320,00		-	
228	116	-	320,00		-	
229	116	-	320,00		-	
230	122	-	320,00		-	
177	509	1.218,00	-	-	-	Lotto per S.S.C.R. : Duilio A., Pilia F., Serri F. e +, Pischedda A. e +, Asuni Giancarlo e Comune di Selargius
224	122	-	242,87	242,87	-	Asuni Giancarlo
	7.652	4.476,60	14.101,32	14.101,32	1.566,81	Totale aderenti al convenzionamento

In relazione quindi alla superficie stralcio del comparto n. 2 considerata (mq 14.922), i dati di progetto sono:

In termini di superficie (vedi tab.2.1)

- Superficie totale: mq 14.922 (100.00 %);
- Superficie per residenze: mq 7.143 (47.87 %);
- Superficie per servizi connessi: mq 509 (3.41%);
- Superficie per servizi pubblici: mq 4.346 (29.12 %);
- Superficie per viabilità: mq 2.924 (19.60 %);

In termini di volume (vedi tab.2.1)

- Volume totale:	mc	22.383,00;
- Volume residenziale:	mc	14.101,29;
- Volume per E.E.P.:	mc	1.566,81;
- Volume per servizi connessi:	mc	4.476,60;
- Volume per servizi pubblici :	mc	2.238,30;

Si precisa inoltre, che rispetto alla Variante approvata è previsto un travaso di volume residenziale tra i lotti adiacenti contraddistinti con i numeri 152 e 153, infatti nel lotto n. 152 il volume residenziale passa da mc 246.61 a mc 220.61 mentre nel lotto n. 153 passa da mc 257.08 a mc 283.08.

Verifica standard urbanistici

In relazione alla verifica degli standard, la volumetria da considerare come base di calcolo si ottiene moltiplicando la superficie territoriale (mq 18255) per l'indice (1.50mc/mq) e si ottiene quindi il volume massimo realizzabile:

$mq\ 18255 \times 1.5mc/mq = mc\ 27382.50$.

Dividendo per cento tale volumetria si ottiene il numero di abitanti insediabili pari a n. 274.

Dividendo altresì la superficie globale per servizi (mq 5340) prevista nella "Variante e assestamento" redatta dall'Ufficio del piano, per il numero di abitanti insediabili (mq 5340:274ab.=19.49 st./ab.) si ottiene una cessione per abitante pari a mq 19.49.

Considerato che:

- la superficie territoriale stralcio presente nella seguente proposta è pari a mq 14922;

- il volume max realizzabile è pari a mc 22383 ($mq\ 14922 \times 1.5mc/mq$);

- che è prevista una cessione per standard pari a mq 4346;

- che il numero di abitanti insediabili è pari a 224 ($22383:100$):

gli standard minimi che occorrerebbero per garantire l'auto equilibratura sono pari a $224ab. \times 19.49\ st/ab = mq\ 4365,76$.

La superficie per standard mancante è pari quindi a $mq\ 4365,76 - 4346 = mq\ 19,76$.

Occorre quindi per garantire l'autoequilibratura **congelare la volumetria in eccesso**, dividendo la superficie per standard mancante per la superficie da garantire per abitante:

$mq\ 19,76/19,49\ st/ab = 1.01$ abitanti

Si ottiene così che per garantire l'autoequilibratura occorre togliere alla volumetria massima prevista, 100mc, cioè:

$mc\ 22383 - 100 = mc\ 22283$.

In considerazione del calcolo suddetto gli abitanti insediabili diventano 223 e la superficie da cedere sarà pari a $223ab. \times 19.49mq = 4346mq$ che corrisponde esattamente alla superficie in cessione prevista.

Tale volume viene congelato nel lotto destinato a SSCR individuato con il n. 177, vedi tabella di seguito riportata. La quota parte di volume congelato verrà attribuito alle singole proprietà in ragione dei millesimi di proprietà calcolati rispetto alla superficie globale interessata dalla seguente richiesta di convenzionamento .

Si riporta quindi la seguente tabella con l'individuazione della volumetria congelata nel lotto n. 177.

SUPERFICI E VOLUMI DEI LOTTI IN COSTITUZIONE

LOTTO	SUPERF. (Mq)	VOLUME S.S.C.R. (Mc)	VOLUME RES. PRIV. (Mc)	VOLUME RES. PRIV. Tot (Mc)	VOLUME E.E.P. (Mc)	VOLUME CONGEL. (Mc)	PROPRITA'
111	165	-	321,30	321,30	-	-	Serri Francesca, Ambrogio e Valeria
112	153	-	346,11	2.768,86	-	-	Pischedda Alberto, Orrù Daniele e Caredda Maria Cristina
113	142	-	346,11		-	-	
114	283	-	692,21		-	-	
154	568	-	1.384,43		-	-	
157	226	141,90	446,99	446,99	-	-	Comune di Selargius
158	450	-	-	-	1.566,81	-	Lotto per E.E.P.
152	120	-	*220,61	10.321,27	-	-	Pilia Fabrizio, Duilio Augusti e figli s.a.s.
153	125	-	*283,08		-	-	
159	607	-	1.900,00		-	-	
176	1.181	-	3.500,00		-	-	
223	2.299	3.116,70	2.497,58		-	-	
225	116	-	320,00		-	-	
226	116	-	320,00		-	-	
227	116	-	320,00		-	-	
228	116	-	320,00		-	-	
229	116	-	320,00		-	-	
230	122	-	320,00	-	-	-	
177	509	**1.218,00	-	-	-	100,00	Lotto per S.S.C.R. : Duilio A., Pilia F., Serri F. e +, Pischedda A. e +, Asuni Giancarlo e Comune di Selargius
224	122	-	242,87	242,87	-	-	Asuni Giancarlo
	7.652	4.476,60	14.101,29	14.101,29	1.566,81	100,00	Totale aderenti al convenzionamento

* Lotti oggetto di travaso di volume (rispetto alla tabella di piano adottata);

** Il volume S.S.C.R. in convenzione sarà inferiore di 100 mc (da congelarsi per mancate cessioni) e quindi pari a mc 1.118,00.

Volumi destinati a Edilizia economica popolare

Limitatamente ai volumi destinati a E.E.P., sono stati ricavati in un lotto ben definito numericamente individuato come lotto n° 155/A.

Selargius lì, 27 Luglio 2015

Il tecnico
Dott. Ing. Graziano Porcu