

COMUNE DI SELARGIUS
07 APR 2015
Prot. 5886 Cat.

COMUNE DI SELARGIUS (CA)

PROGETTO STRALCIO

COMPARTO 4 - P.R.U. "SU TREMINI DE BASCIU"

OGGETTO

RELAZIONE

PROPRIETARI

TAV.

0

FRAU AUGUSTA

Frau Augusta
Musiu Giuseppe

MUSIU GIUSEPPE

PAULIS RITA

Paulis Rita
Deidda Salvatore

DEIDDA GIUSEPPE

DEIDDA SALVATORE

FANARI CLARETTA

Fanari Claretta

P.M.G.P. s.r.l.

COCCO MARCELLA e più

Cocco Marcello
Golevoj Giuseppe

COMUNE DI SELARGIUS

RAPP.

DATA

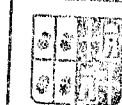
Ottobre 2013
Agg. sett.2014
Agg. mar.2015

I PROGETTISTI

DOTT.ING. ROSSANA DEIDDA

Rossana Deidda

DOTT.ING. MICHELA DEIDDA

 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto si rende necessario per poter procedere al convenzionamento urbanistico stralcio del comparto n. 4 del PRU "Su Tremini de Baxiu", ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 e delle NTA dello stesso PRU.

SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

I dati urbanistici di superficie vigenti (approvati definitivamente con D.C.C. n. 86 del 28.07.2011) del comparto n. 4 sono:

ZONIZZAZIONE	mq.	%
SUPERFICIE FONDIARIA	5.698,29	48,76
STANDARD	3.361,53	28,76
VIABILITA'	2.627,18	22,48
TOTALE	11.687	100,00

L' indice territoriale del comparto è $1,5 \text{ mc/mq} * 11687 \text{ mq} = 17.530,50 \text{ mc}$, volume massimo edificabile.

Tale volume massimo è così suddiviso :

volumi	Privato mc.	Sscr mc	e.e.p. mc	Servizi pubblici mc.	Totale mc.
	11.044,25	3.506,10	1.227,14	1.753,01	17.530,50
%	63%	20%	7%	10%	100%

I volumi suddivisi tra volumi privati e volumi pubblici sono:

Volumi	Volumi privati mc.	Volumi pubblici mc
	15.777,49	1.753,01
%	90%	10%

I lotti **vigenti** individuati nel comparto n. 4 sono:

lotto n.	superficim q	sup. coperta max	volume residenziale	volume SSCR	volume eep	volume privato
129	559,81	223,92			1.227,14	
130	248,90	99,56	281,61	89,40		
131	249,29	99,72	547,16	173,70		
132	134,92	53,97	296,73	94,20		
133	470,47	188,19	1034,78	328,50		
185	479,20	191,68	1053,68	334,50		
186	343,16	137,26	754,11	239,40		
187	138,50	55,40	304,29	96,60		
188A	82,43	32,97	182,39	57,90		
188B	127,17	50,87	302,4	91,50		
189	127,17	50,87	288,23	83,70		
190	127,17	50,87	263,66	96,00		
237	2239,88	895,95	4922,51	1562,70		
238	370,22	148,09	812,7	258,00		

totale	5.698,29	2.279,32	11.044,25	3.506,10	1.227,14	15.777,49
---------------	-----------------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------	------------------

DATI URBANISTICI PROGETTO STRALCIO (comparto n.4.1)

I proprietari aderenti al progetto stralcio sono:

Proprietari	mappali	Mq.	totale
Musiu Giuseppe	412-413-414	37+267+18	322
Deidda Giuseppe e più	433 - 444	270 + 35	305
Deidda Salvatore e più	432 - 445	50 + 229	279
Paulis Rita	438-439	30 + 163	193
P.M.G.P.	446-447-448-449-450- 452-453-454-455-456- 458-460-461-462-463- 464-465-466-540-541- 542-543-544-545	154+15+7+267+8+142+191+ 52+81+322+1747+232+433+ 384+83+136+143+148+41+ 180+50+4+337+52	5209
Cocco Marcella e più	467-469-546-547-470 471-548-549	161+179+40+5+216+204+ 50+5	860
Frau Augusta	416-417-418-419	47+217+22+28	314
Comune di Selargius	Strada comunale	579	579
Totale mq.			8.381

Dal punto di vista urbanistico la destinazione dei terreni è questa:

ZONIZZAZIONE 1° STRALCIO	mq.	Mq Comune	Totale mq	%
SUPERFICIE FONDIARIA	4.611		4.611,00	55,02
STANDARD	1.696		1.696,00	20,24
VIABILITA'	1.495	579	2074,00	24,75
Totale	7.802,00	579	8.381,00	100

Le ditte **non aderenti** sono:

Proprietari	mappali	Mq.	Totale
Brai Antonio e più	171-105	264+34	298
MIAB	421-422-423-424-408- 409- 410-426-427-428-429-430	56+111+138+28+42+291+5+ 70+184+3+142+25	1095
Boi Salvatore	550-551-552-553-554-555	94+5+16+87+908+5	1115
Cappai Antonio	441-442	115+683	798
Totale			3306

I dati urbanistici del comparto n.4.2, non convenzionante sono:

ZONIZZAZIONE 4.2 completamento	mq.	%
SUPERFICIE FONDIARIA	1.087,29	27,99
STANDARD	1.665,53	42,87
VIABILITA'	1.132,18	29,14
Totale	3.885,00	100

Il volume massimo realizzabile nel comparto 4.1 in convenzione è:

volumi	Residenziale mc.	sscr mc	e.e.p. mc	Servizi pubblici mc	Totale mc
privati	7.372,89	2.340,60	819,21	1.170,30	11.703
comune	547,16	173,70	60,80	86,85	868,50
Totale	7920,05	2514,30	880,01	1257,15	12571,51
%	63%	20%	7%	10%	100%

I lotti di nuova costituzione, con arrotondamento delle superfici al mq, e qualche modifica di superficie tra i lotti nel 4.1 sono:

lotto n.	superfici e mq.	sup. coperta max	volume residenziale	volume SSCR	volume eep	Altezz a max	volume privato – ditte
129	267	106,80			801 (80,01 (*))	7,50	Lotto in cessione gratuita al comune per realizzare E.R.P.
132	135	54	296,73			7,50	Frau
187	139	55,60	304,29			7,50	Musiu
188A	82	32,80	182,39			7,50	Paulis
188B	136	54,40	302,4			7,50	Fanari
189	128	51,20	288,23			7,50	Deidda G.
190	118	47,20	263,66			7,50	Deidda S.
237	2240	896	4922,51	2082,60		9,00	PMGP
238	370	148	812,7	258,00		7,50	Cocco
totale			7372,91	2340,60	801,00		10.514,51

(*) mc 80,01 non sono realizzabili nel lotto n. 129 in costituzione, infatti 106,80 mq. * 7,50 ml. = 801 mc, quindi vengono congelati mc. 80,01;

Come si vede **non è individuato il lotto privato di proprietà del Comune come ditta lottizzante**, pari a **720,85 mc.** (547,16 mc. residenziale + 173,70 mc SSCR), che è individuato nei mappali della società MIAB, da convenzionare con il 2° stralcio (4.2).

Come si vede il volume privato di **10.514,51** mc è inferiore al volume massimo realizzabile privato che è pari a $11.703 + 60,80 = 11.763,80$ mc.,

Per poter rispettare l'autoequilibratura degli standard si propone di congelare il volume dei seguenti lotti in cessione anticipata in conto standard:

lotto n.	Superfici mq.	sup. coperta max	volume residenziale mc.	volume SSCR mc.	Altezza max	volume privato – ditte
133 parte	62		136,36	43,29	7,50	Parte di Lotto congelato da cedere al comune
185	479	191,60	1053,68	334,50	7,50	Lotto congelato da cedere al comune
186	343	137,20	754,11	239,40	7,50	Lotto congelato da cedere al comune

Tali lotti saranno ceduti ai privati non aderenti per completare il comparto n.4.2.

Si propongono inoltre le seguenti modifiche planovolumetriche :

- a) spostamento del lotto n. 131 con il n. 132. Il lotto n. 131 è stato individuato finitime al lotto di Brai;
- b) Aumento superficie lotto 188B che passa 127,17 mq a 136 mq., + 8,83 mq.. Quest'area viene sottratta in maggior parte al lotto n. 190, che passa da 127,17 mq. a 118 mq., - 9,17 mq.;
- c) Si sono spostati i volumi per SSCR, dei lotti nn. 132,187,188A, 188B, 189, 190 nel lotto n. 237, a seguito di accordo tra privati;

Autorizzazione al convenzionamento stralcio:

- a) Come è noto la procedura è disciplinata dall'art. 3, comma 3 della L.R. n.20/1991. Le 4 ditte che non partecipano sono:
 -) ditta Miab costruzioni;
 -) ditta Cappai;
 -) ditta Boi;
 -) ditta Brai;

Il condono della Sig.ra Cocco, dovrà essere concluso oppure si dovrà procedere alla demolizione. Questo aspetto sarà disciplinato nella convenzione urbanistica.

- b) L'autorizzazione al convenzionamento stralcio è disciplinata dall'art. 7, commi 2 e 3 della NTA vigenti per i seguenti aspetti.
 -) SUPERFICIE MINIMA: la superficie minima è pari al 33% del comparto. Questa previsione è rispettata, infatti la percentuale in convenzione ammonta al 71,71%;
 -) AUTOEQUILIBRATURA STANDARD:

Il volume massimo da realizzare ammonta a 10514,51(volume privato)+1257,15 (Servizi pubblici) = 11.771,66 mc, quindi fissando il parametro di 100 mc/ab., si ha un numero di abitanti di 117,72.

Lo standard ad abitante nel comparto n. 4 è pari a 19,17 mq./ab., quindi lo standard minimo è pari a 19,17 (mq/ab) * 117,72 (ab.) = 2.256,69 mq.

In cessione per standard si ha mq. 1.696,00 e mq. 884,36 come superficie di lotti congelati da utilizzare provvisoriamente come standard, per un totale di mq. 2.580,36 > di 2.256,69 mq (standard minimo), con un maggior standard pari a 323,67 mq., 1'autoequilibratura è verificata.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il lotto di edilizia residenziale pubblica n.129 sarà ceduto gratuitamente in convenzione all'amministrazione comunale, ex Legge 244/2007, comma 258.

IL PROGETTISTA

