

COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

INTERVENTO ALL'INTERNO DEL PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIORDINO URBANO SUL LOTTO 12 DELL'UNITA' DI INTERVENTO 5.2 DEL P.R.U. SU PLANU

**PROPOSTA DI DEMOLIZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL LOTTO URBANISTICO
CON INCREMENTO VOLUMETRICO ART 40 COMMA 2 DELLA L.R. 8/2015**

Oggetto

RELAZIONE TECNICA

Progettisti

Dott. Ing. CRISTIAN MELONI

Dott. Ing. PINTUS ANTONIO

Committenti

PI.O.PI. s.r.l.
MUSU IGNAZIO
MUSU EFISIO
MUSU FELICE

ATZORI ANTONIO
ATZORI LUIGI
ATZORI MARIO
ATZORI PAOLO
ATZORI SERENELLA

Tavola

Data MARZO 2018

COMUNE DI SELARGIUS

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DEL LOTTO N° 12 UNITA' I. 5.2 PRU SU PLANU

ADESIONE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIORDINO URBANO ai sensi dell'art. 40 comma 7 L.R. n°8/2015

RICHIEDENTI : PI.O.PI. S.r.l. e F.lli Atzori e Musu

VIA SIMON MOSSA SELARGIUS SU PLANU (CA)

Premessa.

La presente relazione ha per oggetto la proposta di riqualificazione del lotto urbanistico n° 12 del comparto 5.2 con la relativa proposta di Convenzionamento a stralcio del Piano di Risanamento Urbanistico di "Su Planu" del Comune di Selargius, approvato con Delibera C.C. n° 39/2014, anche a seguito della richiesta di adesione, come privati, al Programma Integrato di Riordino Urbano ai sensi dell'art. 40 comma 7 della L.R. n° 8/2015.

La proposta di riqualificazione e di convenzionamento prevede la demolizione degli edifici esistenti: "un capannone artigianale e uno residenziale" - (vedi schede 22 e 23 dell'elaborato grafico Tavola n° 2), e la costruzione di un nuovo edificio con un incremento volumetrico ai sensi dell'art. 40 comma 2 della L.R. n° 8 del 23/04/2015 e secondo i criteri stabiliti dal comma 5 dello stesso art. 40.

I partecipanti alla presente proposta di Riqualificazione e di Convenzionamento sono :

- Società "PI.O.PI." s.r.l., con sede in Selargius, Via Peretti n° 2/A;
- Musu Ignazio, residente in Assemini, Via Sonnino n° 9;
- Musu Efisio, residente in Quartu Sant'Elena, Via Manara n° 44;
- Musu Felice, residente in Assemini, Via Delle Libertà n° 6;
- Atzori Luigi, residente in Cagliari, Via San Marino n° 10;
- Atzori Paolo, residente in Cagliari - Pirri, Via Principe di Napoli n° 35;

ciascuno avente diritto in forza di procure e di titoli di proprietà.

1. Cronistoria delle richieste di Convenzionamento :

In data 28/01/2008 prot. n° 2443 è stata presentata proposta di convenzionamento U.I.5.2 a firma di tutti i proprietari del comparto 5, approvata con nota del 31/08/2012 prot. 26477, ma la proprietà MIAB in data 02/05/2011 sospese l'adesione a partecipare al Convenzionamento, facendo decadere tutti gli accordi ed impegni che erano stati presi e svolti.

Oggi nella presentazione della riqualificazione e convenzionamento a stralcio gli aventi diritto sono arrivati ad una soluzione progettuale, che vede le proprietà non aderenti al presente Convenzionamento, nella possibilità di convenzionare separatamente con il Comune, senza ledere i

diritti di terzi, ma soprattutto far valere i propri diritti e poter finalmente edificare la volumetria assentita all'interno della proprietà con la conseguente riqualificazione del lotto urbanistico.

2. Dati urbanistici delle quote aderente al presente convenzionamento del Comparto 5.2 estratti dal Piano Di Risanamento Urbanistico.

Nella tab. A si elencano le ditte e per ciascuna di esse viene indicata l'unità catastale e la relativa superficie, terreni che interessano la presente unità' convenzionabile, ante incrementi volumetrici.

TAB. A

TABELLA DI CALCOLO DEI VOLUMI: - PRIVATI - PER I SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA E DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE								
ditta	A superficie di proprietà e possesto	B Volumetria servizi pubblici	C Volumetria residenziale + servizi connessi	D Volumetria servizi connessi	E Volumetria residenziale	F Volumetria Edilizia E.P. LOTTO 13	G Volumetria residenziale privata	H Volumetrie totali realizzabili
PI.O.PI. S.r.l. (ex eredi Piroddi)	3965	526,02	4734,21	1061,87	3716,53	371,66	3344,86	4406,73
MUSU IGNAZIO								
MUSU EFISIO MUSU FELICE								
ATZORI ANTONIO ATZORI LUIGI ATZORI MARIO ATZORI PAOLO ATZORI SERENELLA	2485	329,68	2967,09	659,35	2307,74	230,77	2076,97	2736,32
TOTALI	6450	855,70	7701,30	1721,22	6024,27	602,43	5421,83	7143,05

Nel mappale 615 ricadono i due fabbricati da demolire (cit. scheda 22 e 23 dell'elaborato grafico della tavola n.° 2) oggetti di calcolo per l'art. 40 comma 2 della L.R. 8/2015.

3. Il progetto

Il progetto prevede la riqualificazione del lotto urbanistico n° 12 dell'unità di intervento 5.2 del PRU di Su Planu, a seguito della demolizione dei due fabbricati uno artigianale e l'altro residenziale, con modifica della destinazione d'uso dell'area e la ricostruzione di un nuovo edificio.

Il nuovo edificio avrà una volumetria incrementata del 40%, rispetto alla volumetria demolita, in applicazione al comma 2 dell'Art. 40 della L.R. n° 8/2015, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici.

La volumetria realizzabile all'interno del lotto urbanistico n° 12 prevista secondo PRU, ante incrementi volumetrici, risulta evidenziata nella successiva tabella B:

TAB B

TABELLA DI CALCOLO DEI VOLUMI: - PRIVATI - PER I SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA E DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE								
ditta	A superficie di proprietà e possesto	B Volumetria servizi pubblici	C Volumetria residenziale + servizi connessi	D Volumetria servizi connessi	E Volumetria residenziale	F Volumetria Edilizia E.P. LOTTO 13	G Volumetria residenziale privata	H Volumetrie totali realizzabili
PI.O.PI. S.r.l. (ex eredi Piroddi)								
MUSU IGNAZIO								
MUSU EFISIO								
MUSU FELICE	3965	526,02	4734,21	1061,87	3716,53	371,66	3344,86	4406,73
ATZORI ANTONIO								
ATZORI LUIGI								
ATZORI MARIO								
ATZORI PAOLO								
ATZORI SERENELLA	2485	329,68	2967,09	659,35	2307,74	230,77	2076,97	2736,32
TOTALI	6450	855,70	7701,30	1721,22	6024,27	602,43	5421,83	7143,05

Situazione attuale

I volumi esistenti, da demolire, sono così composti:

- ✓ Fabbricato residenziale di volume pari a **972,39 mc**;
- ✓ Fabbricato artigianale di volumetria pari a **1206,00 mc** e di superficie coperta di **308,00 mq** ragguagliata all'incremento volumetrico con ragione di una altezza di **ml 3,00**, e pertanto un volume di calcolo dell'incremento volumetrico di **924,00 mc**.

La superficie impermeabilizzata risulta essere complessivamente di circa mq 3 347,80, di cui mq (308,00 + 219,19) mq = 527,19 mq è la superficie coperta degli edifici e mq 2820,61 è la superficie libera non colata di cemento.

Nella tabella C successiva viene rappresentato il calcolo degli incrementi volumetrici e delle cessioni

TAB C

TABELLA VOLUMI INCREMENTATIVI L.R. N° 8/2015			
DESCRIZIONE	QUOTA PROPRIETA' PI.O.PI. E MUSU e PIU'	QUOTA PROPRIETA' ATZORI	TOTALE NEL LOTTO 12
VOLUME COMPUTATO ai sensi del comma 2 art. 40 L.R. 8/2015	1896,39	0	
INCREMENTO VOLUMETRICO DEL 40% ai sensi del comma 2 art. 40 L.R. 8/2015	758,56	0	
VOLUME REALIZZABILE DA PRU residenziale + servizi	4406,73	2736,32	7143,05
VOLUME DA PIANO + INCREMENTO COMMA 2 ART 40 L.R. 8/2015	5165,29	2736,32	7901,61
ULTERIORE INCREMENTO ai sensi del comma 3 art. 40 L.R. 8/2015			
lettera a (riduzione sup. Impermeabilizzata) max 5%: 1 punto% ogni 5% di riduzione	0,00		
lettera b (dotazione aggiuntiva standard urbanistici) max 8%: 1 punto % per incrementi di 2 mq rispetto ai 18 mq ogni 70 mc realizzabili	0,00		
VOLUMI TOTALI mc	5165,29	2736,32	7901,61
TABELLA SUPERFICIE DELLE CESSIONI			
ADEGUAMENTO DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI ART. 40 L.R. N° 8/2015			
comma 2 pari a 18 mq/ab e 70 mc/ab	195,06		
comma 3 pari a 18+2 mq/ab e 70 mc/ab	0,00		
sommano dotazioni standard aggiuntivi	195,06		195,06
totale cessioni mq	195,06		
in arrotondamento mq	196		196

Nella tabella è stata riportata anche la quota di pertinenza volumetrica di pertinenza della proprietà dei F.Ili Atzori, prevista dal PRU all'interno del lotto n° 12, la cui proprietà, distinta in catasto al foglio 42 mappali 540 e 4248, ricadenti nelle aree di cessione a verde. Detta volumetria non è soggetta agli incrementi volumetrici, ma viene evidenziata e rappresentata, in quanto ricadente nel nuovo edificio. Nella individuazione dei volumi da realizzare come da piano PRU ci riserviamo la facoltà di valutare in sede di redistribuzione dei lotti urbanistici eventuali volumetrie di riequilibrio all'interno dello stesso comparto 5; inoltre in sede di effettivo frazionamento delle porzioni sia in cessione che dei lotti residui fondiari potranno emergere delle differenze di superfici, che saranno da imputare nelle tolleranze di legge.

Riepilogo cessioni P.R.U + incremento volumetrico art. 40 L.R. 8/2015

Le cessioni previsti da P.R.U. riguardano il mappale 1218 destinato a parcheggi e i mappali 540 e 4248 (lotti proprietà Atzori) destinate a verde pubblico.

Ora con la proposta di ampliamento volumetrico si prevede un'ulteriore cessione pari a 196,00 mq, la cui cessione è stata individuata a verde pubblico lungo la via Simon Mossa.

Valutazione parametri incrementativi dei volumi.

Ai volumi da demolire si applica interamente il 40% di incremento volumetrico, ai sensi del comma 2 dell'art. 40 L.R. n° 8/2015, in quanto viene garantito l'adeguamento della dotazione di standard urbanistici, prevedendo una cessione a verde per mq 201,00.

Nella tabella D successiva sono riepilogati i dati urbanistici del lotto 12 a seguito degli incrementi.

TAB D

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI PARAMETRI URBANISTICI DEL LOTTO							
DITTA	D. cs min	H max	volumi				
			residenziali da PRU	servizi connessi alla residenza da	incrementativi comma 2 art. 40 L.R. 8/2015	incrementativi comma 3 art. 40 L.R. 8/2015	totale
PI.O.PI (ex eredi Piroddi) Musu & più	5,00	18,4	3344,86	1061,87	758,56	0	5165,29
Atzori e più			2076,97	659,35			2736,32
TOTALE			5421,83	1721,22	758,56	0	7901,61

Caratteristiche del nuovo edificio

Le caratteristiche del nuovo edificio rispetteranno i requisiti previsti nel comma 5 dell'Art. 40 L.R. n° 8/2015.

In particolare si evidenzia che, per soddisfare uno dei requisiti previsto nello stesso comma alla lettera:

- a) "edificio ad energia quasi zero", è indispensabile realizzare delle energie alternative per l'autonomia dei consumi energetici. Nel progetto di sistemazione del lotto urbanistico, sono previsti gli impianti fotovoltaici sopra le pergole, adibite ai posti auto, le quali sono orientate e ubicate per una maggiore esposizione solare. La copertura delle pergole sarà ad aria passante e i pannelli FV saranno distanziati tra loro. L'assegnazione dei posti auto alle unità immobiliare consentirà anche l'autonomia degli impianti fotovoltaici di pertinenza a ciascuna abitazioni, aspetto importante da non sottovalutare in presenza di un condominio.

Per quanto concerne la tipologia degli impianti di riscaldamento e raffrescamento si opterà all'utilizzo di sistemi di tipo idronico combinato con produzione di acqua calda sanitaria.

Valutazione dei sistemi di riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue.

- b) Relativamente ai sistemi di riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue, previsti al comma 5 stesso art. 40 lettera b si precisa che avverrà il recupero combinato tra:

- acque piovane provenienti dalle superfici coperte,
- acque reflue grigie, provenienti dalle acque domestiche di naturale igiene del corpo (docce, vasche da bagno e lavandini).

Dopo il primo uso, le acque passeranno attraverso un filtro organico a membrana (micro-clear) che garantirà la totale separazione della biomassa (corpi solidi, batteri e virus) dall'acqua purificata, che verrà depositata in apposito serbatoio.

L'acqua così purificata potrà essere riutilizzata per l'irrigazione del verde, per le cassette di scarico wc e lavaggio degli impianti fotovoltaici ubicati nelle pergola.

La soluzione progettuale è quella di ubicare il serbatoio, adeguatamente dimensionato, con il relativo sistema di filtraggio, sotto la rampa di accesso all'interrato.

Opere di urbanizzazione

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, di tutte le reti tecnologiche e gli impianti verranno predisposti dopo le indagini presso l'Ufficio Tecnologico del Comune.

Per tutto ciò non specificato si rimanda agli elaborati grafici allegati.