

RELAZIONE TECNICA

**PROPOSTA DI VARIANTE
DELL'UNITA DI INTERVENTO UCR 3 COMPARTO SUD
1° STRALCIO DEL PRU IS CORRIAS
APPROVATO CON D.C.C. 31/2018**

1. Premessa

In data 06/09/2019 con protocollo 31299 i Signori Caterina Colomo, Federico Pittalis e Lorenza Pittalis ricevono comunicazione da parte del Comune di Selargius AREA URBANISTICA SERVIZI INFORMATICI UFFICIO ESPROPRIAZIONI PATRIMONIO IGIENE URBANA comunicazione in risposta alla richiesta di Permesso di Costruire **DELLE OO.UU.PP. UCR 3 COMPARTO SUD PRU IS CORRIAS PROT. N. 31299 DEL 31.07.2019.**

Nella suddetta comunicazione si trasmettevano alcune criticità rilevate nel posizionamento del tratto di strada denominato **Ramo B**. In particolare, dal frazionamento approvato e convenzionato, la sede stradale in oggetto andava a sovrapporsi al fabbricato censito in catasto al foglio 42 particella n. 2973.

Si richiedeva inoltre di presentare una variante urbanistica che tenesse conto della:

- Posizione corretta della viabilità ramo B;
- Rideterminazione delle aree di cessione per standard nel primo e nel secondo stralcio;

I proprietari, in virtù delle richieste dell'Amministrazione Comunale, conferiscono delega all'ing. Alessio Lobina, CF LBNLSS72P21I706A iscritto all'ordine degli ingegneri di Nuoro al n 591, alla presentazione e alla firma della suddetta istanza come con loro concordata.

2. Stato dei luoghi

Per la redazione della presente Variante si è proceduto alla realizzazione di un rilievo georeferenziato, riportato sulla carta catastale attuale, sul quale si è poi sovrapposta la viabilità generale come da Piano di Risanamento "Is Corrias" approvato.

Dalla sovrapposizione si evince che:

- la viabilità **T tratto B** va a sovrapporsi alle aree per parcheggi P3 (1° stralcio) e P5 (2° stralcio);
- in alcuni mappali si è rilevata qualche piccola discordanza tra superficie di visura e superficie reale, anche se le somme complessive delle superfici del primo e secondo stralcio rimangono corrette;
- E' necessario allineare alcuni catastali in modo da posizionare correttamente la Viabilità V1.

3. Proposta di Variante

Alla luce di tutte queste considerazioni con la presente istanza si propone una Variante al Comparto UCR 3 SUD del PRU Is Corrias approvato con D.C.C. 31/2018, che prevede:

1. Un corretto posizionamento del Tratto B, creando all'interno del Comparto UCR 3 SUD del PRU Is Corrias approvato con D.C.C. 31/2018, due nuove cessioni, rispettivamente la V6 (57 mq) nel primo stralcio e la V7 (53 mq) nel secondo;
2. Una rimodulazione delle aree cessione per parcheggi la P3 (1° stralcio) e la P5 (2° stralcio), che rimangono invariate nella consistenza.
3. Una riduzione delle aree di cessione in conto standard, dovuta alla rimodulazione dei parcheggi, rispettivamente la C3 (-52 mq) nel 1° stralcio e la C7 (-53 mq) nel 2° stralcio;
4. A compensazione delle diminuzioni precedenti nuove cessioni in conto standard, rispettivamente la C1B (+30 mq) e la C3B (+22 mq) nel 1° stralcio, la C8B (+53 mq) nel 2° stralcio;
5. Un leggero riassetto delle superfici dei vari lotti fondiari, dovuta alle necessarie variazioni della viabilità;
6. Un nuovo allineamento dei mappali 4686, 4693 e 4694 appartenenti al primo stralcio e di conseguenza anche dei mappali 4691, 4692 e 4696 appartenenti al secondo stralcio.

Inoltre, con la presente Variante, si richiede un riassetto dei Lotti L1, L2 e L3, dal punto di vista tipologico volumetrico e delle superfici.

Pertanto, si richiede l'archiviazione della richiesta di variante ai lotti L1 e L2 acquisita al protocollo n.16908/2019 e il riutilizzo per la presente pratica dei diritti di segreteria versati in precedenza.

4. Posizionamento del tratto Ramo B, nuove cessioni e riassetto delle superfici

Il nuovo posizionamento del tratto di viabilità Ramo B si basa sul rispetto della cartografia generale del PRU, del rilievo topografico delle recinzioni bordo strada esistenti e del frazionamento approvato con D.C.C. n 31/2018.

Il posizionamento viene effettuato considerando una sezione tipo di 9.50 m, composta da carreggiata a doppio senso di marcia e marciapiede da 1,50 m su ambo i lati. Il nuovo tratto va a sovrapporsi alle cessioni per standard P3 e P5, che vengono traslate mantenendo la stessa superficie. Con il nuovo posizionamento si ha una diminuzione delle cessioni C3 nel primo stralcio e C7 nel secondo stralcio ri-

spettivamente di 52 mq e di 53 mq. Per recuperare queste riduzioni si sono definite tre nuove cessioni in conto standard. Nel primo stralcio le cessioni C1B di 30 mq e C3B di 22 mq per compensare la diminuzione di C3, nel secondo stralcio C8B di 53 mq per compensare la riduzione di C7.

In questo modo la superficie totale di cessione per Standard resta invariata nei due stralci tra il piano approvato e quello proposto.

DATI VARIANTE APPROVATA DELIBERA C.C. N. 31 DEL 24/05/2018												
RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI												
Superficie Territoriale mq	Stralcio	CESSIONI						Viabilità Pubblica		Superficie Fondiaria		
		S1 S2 S3			Parcheggi S4		Area Variante S.S 554		mq		mq	
23255	1° STRALCIO	C1	2552	P1	100	D1	734	V1	1451	L1	2103	
		C2	615	P2	98			V2	103	L2	481	
		C3	1002	P3	159					L3	677	
		C4	487							L4	257	
										L5	455	
										L6	527	
										L15	65	
			4656		357		734		1554		4565	
					5747				1554		4565	
							11866					
		2° STRALCIO	C5	3561	P4	41	D2	84	V3	503	L7	410
	C6		216	P5	126			V4	118	L8	455	
	C7		398	P6	175			V5	47	L9	542	
	C8		298							L10	523	
									L11	459		
									L12	1438		
									L13	1367		
								L14	628			
		4473		342		84		668		5822		
				4899				668		5822		
						11389						
	Totale			10646				2222		10387		

DATI VARIANTE PROPOSTA												
RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI												
Superficie Territoriale mq	Stralcio	CESSIONI						Viabilità Pubblica		Superficie Fondiaria		
		S1 S2 S3			Parcheggi S4		Area Variante S.S 554		mq		mq	
23255	1° STRALCIO	C1	2552	P1	100	D1	734	V1	1453	L1	2159	
		C1B	30	P2	98			V2	103	L2	393	
		C2	615	P3	159			V6	57	L3	682	
		C3	950							L4	257	
		C3B	22							L5	448	
		C4	487							L6	502	
										L15	65	
			4656		357		734		1613		4506	
					5747				1613		4506	
							11866					
		2° STRALCIO	C5	3561	P4	41	D2	84	V3	515	L7	408
	C6		216	P5	126			V4	124	L8	482	
	C7		345	P6	175			V5	48	L9	461	
	C8		298					V7	53	L10	573	
C8B	53								L11	396		
									L12	1438		
									L13	1369		
								L14	623			
		4473		342		84		740		5750		
				4899				740		5750		
						11389						
	Totale			10646				2353		10256		

Le cessioni per parcheggi, nella Variante Approvata e in quella Proposta restano uguali nelle superfici, il lotto P3 nel primo e P5 nel secondo stralcio, traslano leggermente per permettere il corretto posizionamento del tratto B.
Le cessione D1 e D2 rimangono inalterate.

Si può inoltre riscontrare un aumento di superficie della Viabilità pubblica in entrambi gli Stralci.

Nel primo si passa da un totale di 1554 mq del piano approvato ai 1613 mq della variante proposta (+59 mq). Questo perché ai lotti V1 e V2 si aggiunge il lotto V6 di 57 mq, e parte del lotto fondiario L3 per 2 mq.

La viabilità pubblica del secondo stralcio passa da 668 mq a 740 mq (+72 mq). Questo perché i lotti V3, V4 e V5, subiscono una leggera rimodulazione, V3 (+12 mq), V4 (+6 mq) e V5 (+1 mq) dovuta ad una verifica sulla consistenza catastale inoltre a questi si aggiunge il lotto V7 di 53 mq.

La superficie fondiaria del primo stralcio passa da 4565 mq a 4506 mq variando di 59 mq, acquisite dalla viabilità pubblica che invece aumenta di 59 mq.
I lotti fondiari subiscono variazioni date dalle nuove cessioni, da nuovi allineamenti con la situazione reale e da nuove definizioni di Viabilità pubblica.

In particolare nel Primo Stralcio variano in diminuzione nei lotti L1, L2, e L3 di viabilità privata (-27 mq totali), variano a causa della nuove cessioni in conto standard.

Restano invariati i lotti L4 di edilizia convenzionata e sovvenzionata e L15 della cabina MT/BT.

Il lotto L6 perde 25 mq che vanno a compensare in parte la cessione per Standard C1b e in parte sono andati persi nelle misurazioni del reale.

Stesso discorso per il lotto L5 che da misurazioni effettuate sul reale passa da 455 mq a 488 mq.

Il fondiario nel secondo stralcio passa da 5822 mq a 5750 mq perdendo 72 mq, questa stessa quantità è acquisita invece dalla viabilità pubblica che aumenta di 72 mq.

Anche in questo i lotti fondiari subiscono delle variazioni date dalle nuove cessioni in conto standard e dalle nuove misurazioni effettuate sulle superfici reali.

Il lotto L7 passa da 410 mq a 408 mq a seguito di verifiche sul rilievo topografico.

I lotti L8 e L9 variano a causa di nuove misurazioni effettuate sulle superfici reali.

I lotti L10, L11, L13 e L14 subiscono degli scostamenti dati dal confronto tra quanto previsto dalla variante approvata e con quanto rilevato attraverso il rilievo topografico.

Si precisa che nonostante le variazioni dei lotti fondiari, della Viabilità e delle Cessioni le superfici totali che vanno a comporre gli Stralci non si modificano.

5. Distribuzione dei volumi

Per un confronto si riportano inoltre le tabelle riportanti le distribuzioni dei volumi sui lotti

DATI VARIANTE APPROVATA DELIBERA C.C. N. 31 DEL 24/05/2018							RIPARTIZIONE		
DEI VOLUMI									
	Lotto		Superficie Fondiaria	Indice di Copertura	Superficie Copribile	Volume max Edificabile	Volume Residenziale	Volume PP.EE.PP	Altezza Massima
	n.	Unità Edilizia	mq	mq/mq	mq	mc	mc	mc	ml
1° STRALCIO	L1	sub 1	390	0,4	156	600	600		<= 7,5
		sub 2	185	0,4	74	400	400		<= 7,5
		sub 3	183	0,4	73,2	400	400		<= 7,5
		sub 4	182	0,4	72,8	420	420		<= 7,5
		sub 5	180	0,4	72	410	410		<= 7,5
		sub 6	179	0,4	71,6	400	400		<= 7,5
		sub 7	177	0,4	70,8	400	400		<= 7,5
		sub 8	175	0,4	70	400	400		<= 7,5
		sub 9	174	0,4	69,6	430	430		<= 7,5
		sub 10	268	0,4	107,2	480	480		<= 7,5
		somma	2093	0,4	837,2	4340	4340	0	
		L2	481	0,4	192,4	3070	3070		<= 22
		L3	677						
		L4	257	0,4	102,8	1602		1602	<= 18
		L5	455	0,4	182	2880	2880		<= 22
	L6	527	0,4	210,8	4127	4127		<= 22	
	L15	65							
	Somma	4555		1525,2	16019	14417	1602		
2° STRALCIO		L7	410	0,4	164	750	750		9
		L8	455	0,4	182	462,7	462,7		7,5
		L9	542	0,4	216,8	1003,67	1003,67		9
		L10	523	0,4	209,2	823,32	823,32		9
		L11	459	0,4	183,6	599,1	599,1		7,5
		L12	1438	0,4	575,2	4950	4950		<= 12
		L13	1367	0,4	546,8	5249,21	5249,21		<= 12
		L14	628	0,4	251,2	1537		1537	<= 12
	Somma	5822		2328,8	15375	13838	1537		
TOTALE			10377		3854	31394	28255	3139	

DATI VARIANTE PROPOSTA RIPARTIZIONE DEI VOLUMI									
	Lotto		Superficie Fondiaria	Indice di Copertura	Superficie Copribile	Volume max Edificabile	Volume Residenziale	Volume PP.EE.PP	Altezza Massima
	n.	Unità Edilizia	mq	mq/mq	mq	mc	mc	mc	ml
1° STRALCIO	L1	sub 1	390	0,4	156	600	600		<= 7,5
		sub 2	137	0,4	54,8	210	210		<= 7,5
		sub 3	112	0,4	44,8	210	210		<= 7,5
		sub 4	195	0,4	78	300	300		<= 7,5
		sub 5	178	0,4	71,2	300	300		<= 7,5
		sub 6	1147	0,4	458,8	5190	5190		<= 18
		somma	2159	0,4	863,6	6810	6810		
		L2	393	0,4	157,2	600	600		<= 7,5
		L3	682						
		L4	257	0,4	102,8	1602		1602	<= 18
		L5	448	0,4	179,2	2880	2880		<= 22
		L6	502	0,4	200,8	4127	4127		<= 22
	L15	65							
	Somma	4506		1503,6	16019	14417	1602		
2° STRALCIO		L7	408	0,4	163,2	750	750		9
		L8	482	0,4	192,8	462,7	462,7		7,5
		L9	461	0,4	184,4	1003,67	1003,67		9
		L10	573	0,4	229,2	823,32	823,32		9
		L11	396	0,4	158,4	599,1	599,1		7,5
		L12	1438	0,4	575,2	4950	4950		<= 12
		L13	1369	0,4	547,6	5249,21	5249,21		<= 12
		L14	623	0,4	249,2	1537		1537	<= 12
	Somma	5750		2300	15375	13838	1537		
TOTALE			10256		3803,6	31394	28255	3139	

Il piano approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 2018 prevedeva la suddivisione in sette lotti privati L1, L2, L3, L4, L5, L6 e L15. Il primo è da considerarsi una sorta di macrolotto in cui erano previste 10 unità residenziali a schiera su due livelli fuori terra e uno parzialmente interrato. Nei lotti L2, L5, L6 erano previste tipologie multipiano sempre private, nel lotto L4 si prevedeva un edificio pluripiano destinato ad edilizia sovvenzionata e convenzionata.

Nella proposta di variante al piano resta la suddivisione in sette Lotti privati ma viene rivista la suddivisione delle volumetrie su ogni lotto per una più funzionale distribuzione dei volumi e per un utilizzo migliore della viabilità privata, a tal fine l'edificio multipiano è stata spostato dal lotto L2 al Lotto L1 sub 6. Nel lotto L2 si prevede di edificare una bifamiliare.

Il lotto L1 da piano approvato prevedeva la suddivisione in 10 sub lotti per un totale di 4340 mc residenziali realizzabili, su una superficie fondiaria pari a 2093 mq con un'altezza massima < di 7,5 metri.

Nella presente proposta si propone di realizzare 6810 mc suddivisi in 6 sub lotti con tipologia mista. L'altezza massima è minore di 7,5 m nei sublotti da 1 a 5 dove insiste la tipologia a schiera (T1, T2 e T3) e minore di 18 m nel sub lotto 6 dove si prevede di posizionare l'edificio multipiano con 5190 mc (tipologia 4).

Il lotto L2 nel piano approvato aveva una superficie di 481 mq con 3070 mc realizzabili e una altezza inferiore a 22 m. Con la presente si propone diminuire leggermente la superficie fondiaria del lotto e di realizzare 600 mc posizionando al posto della tipologia multipiano approvata la tipologia T1 a schiera.

Il lotto L3 destinato a Viabilità privata passa da 677 mq a 682 mq per le motivazioni sopra descritte.

Il lotto L4 di Edilizia Convenzionata e sovvenzionata resta invariato nella superficie e nel volume allo stesso modo il lotto L15 destinata alla cabina MT/BT.

Il lotto L5 nel piano approvato aveva una superficie fondiaria pari a 455 mq con un volume edificabile pari a 2880 mc e un'altezza inferiore a 22 m. Nella presente si propone di diminuire leggermente la superficie fondiaria ma di mantenere inalterata la volumetria e l'altezza degli edifici.

Il lotto L6 mantiene la stessa volumetria e altezza ma varia leggermente nella superficie in quanto parte del lotto viene ceduta come standard a compensare lo spostamento del Tratto B.

Per quanto riguarda la ripartizione dei volumi nel secondo stralcio resta tutto invariato, si modificano solo alcune superfici fondiarie.

06. Urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione già rappresentate all'interno progetto esecutivo relativo alle "OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NEL P.R.U. "IS CORRIAS" COMPARTO SUD – EST" approvato dall'amministrazione comunale di Selargius e dal PROGETTO ESECUTIVO OO.UU. PRIMARIA –VARIANTE N.1 - PRU IS CORRIAS COMPARTO UCRG/ SUD – approvato dall'amministrazione comunale di Selargius (Permesso di Costruire N. 039 del 09.06.2017), **rimangono pressoché invariate**, si è proceduto a verificare il posizionamento delle stesse all'interno della nuova viabilità proposta, come rappresentato nella tavola 9.

I tracciati delle urbanizzazioni approvati sovrapposti alla nuova viabilità tratto B ricadono all'interno della sezione stradale proposta e all'interno del piano stradale esistente.

Per quanto non riportato nella presente proposta di variante rimane valido quanto previsto dal piano approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 2018.

In particolare si precisa che le variazioni non comportano nessuna modifica ai progetti relativi alle opere di urbanizzazione approvate relative al presente comparto.