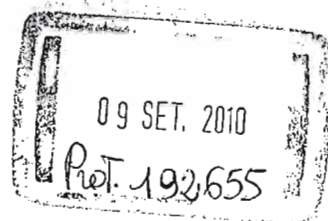


Copia ufficio

ELABORATO ESAMINATO
N COMMISSIONE EDILIZIA
NELLA SEDUTA
DEL 26.11.10

[Signature]

ALLEGATO : 1 PROPOSTA DELIBERA C.M.
PROT. N. 42/IRIDE DEL 11 FEB. 2011



[Signature]

Cherian Salt



ANTONIO GARAU architetto

VIA CAPRERA, 29 - CAGLIARI - TEL. 070/670 691

Comune di CAGLIARI		DISEGNO N. A 165/100
COMMITTENTE COSTRUZIONI CADEDDU s.r.l. <i>[Signature]</i>	OGGETTO PIANO ATTUATIVO IN DUE STRALCI FUNZIONALI RELATIVO ALL'AREA SITA IN IN CAGLIARI - VIA MARONGIU/VIA PIERO DELLA FRANCESCA ZONA "C" - SOTTOZONA "IC" QN5 BINGIA MATTÀ - S. MICHELE UNITA' CARTOGRAFICA 4 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	SOSTITUISCE IL N. SCALA
COLLABORATORI	DATA AGOSTO 2010 <i>[Signature]</i>	CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON DIVIETO DI DIVULGARLO SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE.

Premessa

La predisposizione del Piano Attuativo per stralci funzionali ai sensi dell'art.3 – 3° comma – Legge Regionale 1/7/1991 n° 20 nasce dall'esigenza di avviare le procedure per la presentazione di una proposta di intervento in zona "C" – sottozona "Ic" – QN5 nell'unità cartografica 4, in un comparto di mq. 66.000,00 all'interno del quale alcuni proprietari non intendono aderire alla proposta del Piano Attuativo.

Ciò comporta la predisposizione di uno studio del Piano Attuativo per stralci funzionali.

Nel caso specifico il Piano Attuativo prevede due stralci funzionali:

STRALCIO 1 – Fa riferimento alle proprietà che aderiscono allo studio del Piano Attuativo.

STRALCIO 2 – Fa riferimento alle proprietà che non aderiscono allo studio del Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo propone lo studio completo di entrambi gli stralci con la possibilità del convenzionamento dell'intero comparto anche in tempi differenti.

Inquadramento urbanistico dell'area

Localizzazione.

L'area oggetto del "Piano Attuativo per stralci funzionali" è ubicata nella periferia abitata di Cagliari in prossimità del cimitero di S. Michele, con accesso dalle vie Marongiu, Piero della Francesca e Monferrato. A nord, a confine con l'unità cartografica in oggetto, il Piano Urbanistico Comunale prevede la realizzazione di una nuova strada di Piano con svincoli di accesso sulla via Piero della Francesca.

Stato di fatto attuale.

La morfologia dell'area è attualmente determinata da curve di livello che a partire dalla quota più alta verso la parte alta di via Piero della Francesca corrispondente a circa mt. 33,40 s.l.m. , come rappresentato nel rilievo dell'area inserito nelle tavole di progetto, e degrada verso la via Marongiu fino a raggiungere la quota più bassa di circa mt. 24,80 s.l.m..

Il dislivello complessivo di mt. 8,60 si sviluppa in maniera costante per l'asse longitudinale dell'area con una pendenza media del 1,80% circa.

Nelle aree identificate come STRALCIO 1 insistono alcuni fabbricati artigianali per i quali è prevista l'integrale demolizione.

Nelle aree identificate come STRALCIO 2 insistono alcuni fabbricati residenziali (aree sulla via Marongiu) per i quali è prevista l'integrale demolizione nel caso della eventuale futura partecipazione dei proprietari al Piano Attuativo.

Inquadramento urbanistico.

L'area come sopra descritta è classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale come zona "C – sottozona Ic – Ambito di valenza ambientale e sostegno residenziale".

Il quadro normativo è il QN5 – BINGIA MATTA / S.MICHELE – unità cartografica 4.

Regime vincolistico.

L'area risulta sottoposta al vincolo di inedificabilità entro il limite del rispetto cimiteriale, che di fatto divide il comparto di intervento in due parti.

Di seguito vengono evidenziate in *corsivo* le norme del P.U.C. che regolano l'utilizzo delle aree oggetto del Piano.

LE ZONE C IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE: SOTTOZONE IC

*In linea generale, fatte salve eventuali differenziazioni derivanti da condizioni locali specificate nei Quadri Normativi, l'utilizzazione delle aree di trasformazione a fini residenziali si attua attraverso l'intervento coordinato di cui all'art. 7; nel caso di iniziativa privata dovrà essere predisposta la proposta di intervento da sottoporre a **parere preventivo** ai sensi dell'art.6.*

GLI AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO IC

Negli ambiti di intervento coordinato sono localizzate ed integrate funzionalmente tre specifiche destinazioni urbanistiche:

- la destinazione residenziale (zona C);
- la destinazione per servizi di interesse generale (zona G);
- la destinazione di Parco Urbano o connettivo verde tra parti della città (zona GS/IC).

Gli elementi che caratterizzano e definiscono normativamente gli ambiti di intervento coordinato sono i seguenti:

- la ripartizione percentuale delle superfici attribuite alle diverse destinazioni urbanistiche;
- la conseguente specializzazione funzionale, ossia la valenza urbanistica prevalente;
- la percentuale di superficie libera rispetto a quella totale di intervento, ossia l'area non impegnata dalla superficie urbanizzabile della zona C e dalla superficie di zona G, disponibile pertanto per il verde pubblico o privato e per le attrezzature di Parco Urbano.

Nel computo delle volumetrie dovranno essere incluse quelle derivanti da nuova costruzione e dal recupero di eventuali preesistenze, se ritenute coerenti e

compatibili con il proposto assetto planovolumetrico dell'area; le preesistenze eccedenti la cubatura massima consentita dovranno essere demolite.

Le prescrizioni di dettaglio definiscono le cessioni obbligatorie per le diverse zone e la percentuale di superficie urbanizzabile per la residenza (fondiario, strade e standard relativi al nuovo intervento), da reperire negli ambiti di localizzazione preferenziale dei volumi individuati nella cartografia in scala 1:2000.

In ogni caso, nelle zone G, per le nuove costruzioni e i mutamenti di destinazione d'uso, con destinazioni commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi. Una quota parte di detti spazi, non inferiore a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà attrezzata a parcheggio, da prevedersi all'esterno dell'area di pertinenza dei fabbricati e fruibile al pubblico in qualunque orario, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

ripartizione percentuale delle superfici:

-zona C.....	47% SC
-zona G	0% SC
-zona GS/IC.....	53% SC
-superficie libera dall'edificazione.....	63% SC

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Per edilizia agevolata è ammesso un incremento dell'indice di edificabilità territoriale, se indicato nei Quadri Normativi, nella misura del 30% della quota di zona C.

Queste volumetrie integrative dovranno essere distribuite, nel rispetto dell'indice massimo di 1,50 mc/mq delle zone C, su superfici da individuare tra quelle che il Quadro Normativo di riferimento indica come "lasciate libere dall'edificazione".

QUADRO NORMATIVO QN5 BINGIA MATTA – S. MICHELE

UNITÀ CARTOGRAFICA 4

SOTTOZONA IC – Ambiti di intervento coordinato

SOTTOZONA IC

DESTINAZIONI

Sono quelle previste all'art. 22 per le zone C nelle aree di trasformazione relativamente alla classe urbanistico-funzionale definita "ambito di valenza ambientale e sostegno residenziale".

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di edificabilità territoriale..... 0,7 mc/mq

Superficie libera dall'edificazione..... = 63% SC





Ripartizione della volumetria edificabile:

– zona C..... 100%

Ripartizione delle superfici:

– zona C..... 47% SC

– sottozona GS/IC..... 53% SC

Suddivisione zona C:

– superficie urbanizzabile..... 37% SC

– superficie da destinare a verde privato 10% SC

Valori limite edificazione in zona C:

– indice territoriale..... 1,5 mc/mq

– indice fondiario..... 5 mc/mq

– altezza..... 17 mt

Cessioni:

– standard zona C 25 mq/ab

– zona GS/IC: nella misura prevista dall'art. 29;

Sono previsti incrementi di cubatura per interventi di cui alle PRESCRIZIONI INTEGRATIVE dell'art. 22.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

Eventuali modifiche alla ripartizione delle destinazioni e gli oneri aggiuntivi sono definiti in contraddittorio sulla base delle verifiche di fattibilità economico-finanziaria.

SOTTOZONA GS/IC – Aree verdi attrezzate

Identifica le aree verdi con funzione prevalente di protezione ambientale e di realizzazione del parco urbano diffuso.

In tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici, o privati di uso pubblico, con carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale e delle infrastrutture di viabilità e di parcheggio.

I piani attuativi degli ambiti di intervento coordinato dovranno individuare le superfici con destinazione GS/IC, secondo le percentuali indicate nei rispettivi quadri normativi, con riferimento alle localizzazioni orientative del Piano per Progetti; dovranno definire le modalità per l'utilizzazione delle attrezzature collettive, e dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- superfici a verde non inferiori al 70% della superficie GS/IC;*
- superfici coperte non superiori al 15% della superficie GS/IC;*
- superfici di calpestio non superiori al 30% della superficie GS/IC;*
- parcheggi definiti in funzione delle attrezzature collettive.*

Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi definiti per il Sistema Territoriale ed il Quadro Normativo di riferimento, i proponenti devono ordinariamente riferirsi ai parametri urbanistici assegnati dal PUC.

Qm



Qualora venisse dimostrata la non convenienza economica dell'intervento di trasformazione, o altre problematiche incidenti sulla fattibilità dell'intervento, i proponenti possono richiedere modifiche alla ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche ovvero incrementi all'indice di edificabilità territoriale previsti nei Quadri Normativi, da autorizzarsi con delibera del Consiglio Comunale; l'entità di tali modifiche è definita di concerto con l'Amministrazione sulla base di un documento di valutazione di fattibilità finanziaria predisposto dal soggetto proponente secondo i criteri assunti dalla L.R. 16/1994 per i Programmi Integrati.

Non costituiscono variante al PUC le variazioni alla ripartizione percentuale della volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche ovvero l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale contenuti entro i seguenti limiti:

- incremento del numero di abitanti non superiore al 15% rispetto a quello previsto dal PUC per l'unità cartografica di riferimento;*
- incremento dell'indice di edificabilità territoriale non superiore al 15% con l'osservanza dei limiti regionali stabiliti per le differenti zone.*

Nel caso in cui si ravvisasse l'inderogabile e dimostrata necessità di ulteriori variazioni, le stesse costituiscono variante al PUC e l'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Programma Integrato.

EDIFICAZIONE NELLE ZONE "C"

In linea generale nelle zone omogenee C l'indice territoriale non potrà superare 1,5 mc/mq e l'indice fondiario 5 mc/mq., fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le volumetrie riferibili alla zona C sono così ripartite: residenza 70% servizi

pubblici 10 %, servizi strettamente connessi con la residenza, 20 %.

L'edificazione nelle zone omogenee C è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, che dovrà prevedere cessioni gratuite di aree, nella misura di 25 mq ogni abitante, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

I piani attuativi dovranno individuare anche la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

Sintesi metrica dell'intervento

ZONA "C" - SOTTOZONA "IC"

QN5 BINGIA MATTA - S. MICHELE - UNITA' CARTOGRAFICA 4

AREA COMPLESSIVA QN5 – UNITA' CARTOGRAFICA 4 mq. 66.000,00

così suddivisa:

94



STRALCIO 1 mq. 52.780,00

STRALCIO 2 mq. 13.220,00

DATI URBANISTICI E EDILIZI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO –

STRALCIO 1 :

SUPERFICIE TOTALE (SC) ZONA “IC” mq. 52.780,00

SUPERFICIE ZONA “C” (61,15% DELLA SC)* mq. 32.275,51

SUPERFICIE ZONA GS/IC(38,85%DELLA SC)* mq. 20.504,49

VOLUMETRIA CONSENTITA 0,7 mc./mq. (ZONA C) mc. 36.946,00

COSI' SUDDIVISI:

10% VOLUMI PUBBLICI mc. 3.694,60

90% VOLUMI PRIVATI mc. 33.251,40

così ripartiti:

70% RESIDENZA mc. 25.862,20

20% SERVIZI CONNESSI mc. 7.389,20

* le percentuali previste dal P.U.C. sono state modificate in ragione dell'incremento delle volumetrie residenziali per l'Edilizia Agevolata e proporzionale incremento della zona “C”

VOLUMETRIA EDILIZIA AGEVOLATA

(0,30 x VOL. CONSENTITO) (0,30 x 36.946,00) mc. 11.083,80

CESSIONI STANDARD ZONA “C” (25 mq./ab.)

Abitanti insediabili (100mc./ab) =

(mc. 36.946,00 + mc. 11.083,80) : 100 = 480 abitanti

CESSIONI STANDARD ZONA “C” (25 mq./ab.) =

480 abitanti x mq. 25 = mq. 12.000,00

CESSIONI STANDARD ZONA “C” PREVISTE

IN PROGETTO mq. 13.031,77

M



INTERVENTI E VOLUMETRIE IN GS/IC

SUPERFICIE COPERTA ZONA GS/IC (15% DI mq. 20.504,49)
mq. 3.075,67

SUPERFICIE CALPESTIO ZONA GS/IC (30% DI mq. 20.504,49)
mq. 6.151,34

ZONA "C" - SOTTOZONA "IC"

QN5 BINGIA MATTA - S. MICHELE - UNITA' CARTOGRAFICA 4

DATI URBANISTICI E EDILIZI RELATIVI AL PIANO ATTUATIVO – STRALCIO 2 :

SUPERFICIE TOTALE (SC) ZONA "IC"	mq.	13.220,00
SUPERFICIE ZONA "C" (61,15% DELLA SC)*	mq.	8.084,00
SUPERFICIE ZONA GS/IC(38,85%DELLA SC)*	mq.	5.136,00

VOLUMETRIA CONSENTITA 0,7 mc./mq. (ZONA C) mc. 9.254,00

COSI' SUDDIVISI:

10% VOLUMI PUBBLICI mc. 925,40

90% VOLUMI PRIVATI mc. 8.328,60

così ripartiti:

70% RESIDENZA mc. 6.477,80

20% SERVIZI CONNESSI mc. 1.850,80

* le percentuali previste dal P.U.C. sono state modificate in ragione dell'incremento delle volumetrie residenziali per l'Edilizia Agevolata e proporzionale incremento della zona "C"

VOLUMETRIA EDILIZIA AGEVOLATA

(0,30 x VOL. CONSENTITO) (0,30 x 9.254,00) mc. 2.776,20

CESSIONI STANDARD ZONA "C" (25 mq./ab.)

Abitanti insediabili (100mc./ab) =



(mc. 9.254,00 + mc. 2.776,20) : 100 = 120 abitanti

CESSIONI STANDARD ZONA "C" (25 mq./ab.) =

120 abitanti x mq. 25 = mq. 3.000,00

CESSIONI STANDARD ZONA "C" PREVISTE

IN PROGETTO mq. 3.000,00

INTERVENTI E VOLUMETRIE IN GS/IC

SUPERFICIE COPERTA ZONA GS/IC (15% DI mq. 5.136,00)

mq. 770,40

SUPERFICIE CALPESTIO ZONA GS/IC (30% DI mq. 5.136,00)

mq. 1.540,80

Consistenza dell'area.

L'area relativa all'intervento previsto dal Piano Attuativo comprende per intero l'unità cartografica 4, inserita nel QN5 BINGIA MATTA – S. MICHELE ed è catastalmente inserita nei fogli 4 e 5 del comune di Cagliari per una superficie complessiva pari a mq. 66.000,00, poi frazionata dallo studio del Piano Attuativo in due stralci funzionali, Stralcio 1 e Stralcio 2, rispettivamente di mq. 52.780,00 e mq. 13.220,00.

La distinta dei mappali di entrambi gli stralci, interi e frazionati, e meglio specificata nella Tav. 1 del progetto del Piano Attuativo.

Criteri di impostazione del progetto di Piano Attuativo

Il Piano Attuativo in oggetto è diretto a fornire le prescrizioni urbanistiche ed edilizie per la realizzazione delle iniziative pubbliche e private che caratterizzano gli interventi come quello in oggetto nelle zone "C" – sottozone "IC"; in particolare si determinano le prescrizioni che dovranno essere osservate per l'edificazione delle costruzioni previste nei lotti privati e tutte le opere di carattere pubblico da eseguire secondo i progetti esecutivi concordati con l'Amministrazione Comunale.



Urbanizzazioni.

- Viabilità.

Il P.U.C. prevede che l'area in oggetto confini a nord con la nuova viabilità di Piano; la viabilità in progetto è compresa interamente nell'unità cartografica di intervento per una superficie complessiva di circa mq. 9.538,33 che comprende le sedi stradali e i marciapiedi mentre il parcheggio pubblico è compreso nelle aree di cessione per standard (25mq/ab.) per mq 7.426,00 su complessivi mq 13.031,77 di cessione. Tali superfici sono comprese interamente nello "STRALCIO 1" del Piano Attuativo e nel programma delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione è previsto che le opere vengano convenzionate con lo "STRALCIO 1" ma che i costi vengano ripartiti proporzionalmente su entrambi gli stralci previsti dal Piano Attuativo. Si prevede un costo medio delle opere pari a € 160,00/mq.

- Allacciamenti.

Sono state rilevate, ai margini del comparto in progetto, le reti tecnologiche esistenti e le loro caratteristiche (tav. 6 e tav. 7), presenti sia sulla via Piero della Francesca che sulla via Marongiu; il Piano Attuativo prevede il collegamento ad esse secondo lo schema di massima previsto nelle tavole di progetto rimandando il maggior dettaglio delle opere ai progetti esecutivi da concordare con L'amministrazione Comunale in fase di convenzione.



COMUNE DI CAGLIARI
Servizio Affari Generali e Decentramento
Ufficio Messaggi Notificatori

Il presente atto Direzione A
composto di n° 10 fogli è stato depositato presso
l'ufficio Messaggi Notificatori dal 24/05/2011 al 23/07/2011
Dal 26/05/2011 al 23/07/2011 sono pervenute
n° 01 VNA osservazioni/opposizioni.
Cagliari, 08/08/2011

IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Manuela Atzeni)

Il Protocollo Generale di
via Cuneo e la
civ. e
al 1 esemplare
del Sess. Pienif.
del Territorio

Il Piano Comunale
della