

COMUNE DI ASSEMINI
PROVINCIA DI CAGLIARI

Progetto

RILIEVI TOPOGRAFICI E VARIANTE AL P.R.U. PIRI PIRI

CIG Z36175F2DB

RELAZIONE TECNICA

Committente: Comune di Assemini

R.U.P.: Geom. Carlo Barletta

I Tecnici

Assemini, li 12/07/2016

INDICE GENERALE

1	PREMESSA.....	3
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
3	CRONISTORIA DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.U. DEL QUARTIERE DI "PIRI-PIRI" .	6
4	RACCOLTA DEI DATI PREGRESSI	7
5	OPERAZIONI DI RILIEVO TOPOGRAFICO	7
6	ANALISI ED ELABORAZIONE DEI DATI DEL RILIEVO TOPOGRAFICO	9
6.1	VERIFICA DELLA SUPERFICIE DEL COMPARTO	10
6.2	SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO TOPOGRAFICO CON LA CARTOGRAFIA CATASTALE	11
6.3	SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO TOPOGRAFICO CON IL PRU APPROVATO NEL 1999.....	13
6.3	PROPOSTA DI VARIANTE AL IL PRU	14
7.1	ESTENSIONE E CARATTERI DELL'INSEDIAMENTO.....	14
7.2	IL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI RISANAMENTO	14
7.3	LE SCELTE PROGETTUALI.....	15

RELAZIONE TECNICA

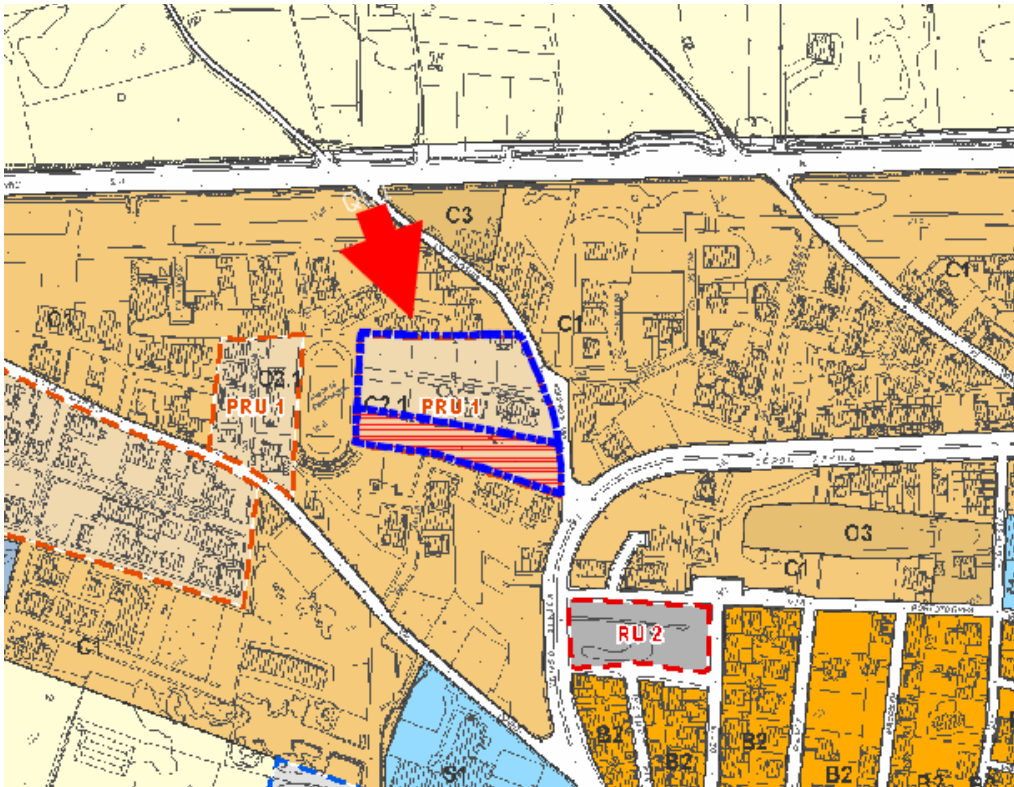
1 PREMESSA

Con il presente progetto di **VARIANTE AL P.R.U. PIRI PIRI**, l'Amministrazione Comunale di Assemini intende perseguire la strada già percorsa da precenti iniziative volte a porre in essere politiche di gestione e salvaguardia del proprio territorio.

A tal proposito l'Amministrazione Comunale di Assemini ha affidato, con determina del servizio Pianificazione territoriale, Edilizia Privata, Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condono, Patrimonio n° 1316 del 01/12/2015 all'associazione temporanea di professionisti composta dal Geom. Luigi Mereu e dall'Ing. Massimo Piras coordinata dal Geom. Luigi Mereu con sede in via Temo 14, l'incarico finalizzato alla correzione della rappresentazione grafica del comparto "Ghiani" ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico di Piri Piri, mediante la realizzazione di un apposito rilievo e conseguente variante urbanistica al P.R.U.

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dall'intervento, come evidenziato dalla tavola 01 degli elaborati grafici di progetto, risulta individuata dallo strumento urbanistico vigente all'interno della zona C2.1



— — — — — Area oggetto di intervento

Tale zona è normata dai seguenti articoli:

art. 38. Zona C - Espansione residenziale

Sono classificate zone C le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per la zona B, l'edificazione è subordinata all'approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 3 della LR 20/1991, con gli standard definiti dal DA 2266/U/1983.

art. 39. Sottozone

Le zone C sono le aree comunemente definite di espansione residenziale, già previste dal Programma di fabbricazione, e distinte in cartografia in:

- C1 Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione);
- C2 Edificato spontaneo realizzato in assenza di pianificazione attuativa (comprende interventi ante "legge ponte" ed i Piani di Risanamento Urbanistico, redatti ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 11 ottobre 1985 n°23, di Piri Piri e Truncu Is Follas);
- C3 Espansioni in programma.
- PEEP Piano di zona per l'edilizia economico popolare.

art. 40. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone C

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

Parametro	Valore
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in: - 70 mc/ab residenza; - 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; - 10 mc/ab servizi pubblici;
<i>Standards di piano attuativo</i>	La dotazione minima di aree da cedere all'Amministrazione Comunale per spazi pubblici, riservati alla attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, in rapporto agli insediamenti residenziali, deve esser pari a 18 mq/ab con esclusione della zone destinate a sedi viarie: il piano attuativo dovrà prevedere la suddivisione di tali superfici in modo da soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 6 del Decreto Assessoriale 2266/U del 20.12.83. Le aree cedute devono essere accorpate e garantire la realizzazione delle opere pubbliche corrispondenti alla quota parte (10 mc/ab) dell'intera cubatura.
<i>Superf. minima intervento</i>	1,50 Ha
<i>Indice fondiario massimo</i>	4,50 mc/mq

<i>Lotto minimo</i>	200 mq
<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	Per le volumetrie residenziali: Du_A1 residenziali; Du_B connesse alla residenza; Du_C per attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche; Du_H. sanitarie; Du_I. impianti e infrastrutture. Per le volumetrie dei servizi strettamente connessi alla residenza: Du_A2 residenze collettive; Du_B connesse alla residenza; Du_C per attrezzature civili e sociali; Du_F. turistiche; Du_H. sanitarie; Du_I. impianti e infrastrutture.
<i>Tipologie edilizie</i>	I tipi edilizi potranno essere del tipo: <ul style="list-style-type: none"> - in linea; - a schiera (con sviluppo del fronte principale dell'edificio non inferiore a 6,50 ml); - isolato e/o binato.
<i>Rapporto di copertura</i>	0,50 mq/mq
<i>Altezza massima</i>	12,50 ml
<i>Distanze</i>	Come da Regolamento Edilizio
<i>Distanza dal filo stradale</i>	2,00 ml
<i>Spazi ad uso pubblico</i>	Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale (destinazioni d'uso classificate rispettivamente Du_B5 e Du_B3 dal Regolamento Edilizio) in fase di realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita una dotazione minima di aree ad uso pubblico (da trascrivere nei pubblici registri immobiliari finché permane la destinazione Du_B5 o Du_B3) pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinate a parcheggi. Tali superfici, aggiuntive alla dotazione minima di spazi per parcheggi S4 prevista dal Decreto 2266/u/1983 per la Zona C di espansione residenziale, sono utili al fine della dimostrazione della disponibilità delle aree a verde e di posti auto prevista dal Regolamento Edilizio stesso. Sono in ogni caso fatte salve le lottizzazioni con convenzione efficace alla data di adozione delle presenti norme di attuazione.
<i>Dotazione minima di spazi per parcheggio</i>	Come da Regolamento Edilizio.
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	Come da Regolamento Edilizio.

ed in particolare dall'**art. 46**:

46. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona C2.1 - PRU Piri Piri

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,00 mc/mq
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in - 70 mc/ab residenza; - 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; - 10 mc/ab servizi pubblici.
<i>Indice fondiario massimo</i>	Da piano attuativo

Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto disciplinato negli elaborati del Piano di Risanamento Urbanistico ovvero, laddove carente, per la zona C.

47. Parametri urbanistici ed edilizi per la zona C2.1 - P.R.U. Truncu Is Follas

Parametro	Valore
<i>Indice territoriale</i>	1,30 mc/mq
<i>Dotazione volumetrica</i>	100 mc/ab ripartiti in - 70 mc/ab residenza; - 20 mc/ab servizi strettamente connessi con la residenza; - 10 mc/ab servizi pubblici.
<i>Indice fondiario massimo</i>	Da piano attuativo

3 CRONISTORIA DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.U. DEL QUARTIERE DI "PIRI-PIRI"

Il Piano di Risanamento Urbanistico del quartiere di "Piri-Piri" veniva approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n° 1280/U del 13.09.1989 ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 32 e 33 della L.R. n° 23/85.

La progettazione di questo Piano era stata effettuata dall'Ing. Eugenio Setzu utilizzando la sola cartografia catastale senza alcun riscontro topografico; infatti, in fase attuativa l'Amministrazione Comunale si rendeva conto dell'imprecisione di tale piano, preventivando l'intenzione di apportare una variante al medesimo Piano di Risanamento Urbanistico.

Con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 22 del 07.04.1999 e n° 33 del 05.06.1999 si approvava il Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie contenente la variante urbanistica al P.R.U. redatta dall'Ing. Giovanni Sguinzo (incaricato dall'Amministrazione Comunale).

Con Deliberazioni della Giunta Comunale n° 489 del 30.12.1999 e n° 82 del 30.03.2000 (1° stralcio del progetto esecutivo) si approvava il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sempre redatta dall'Ing. Sguinzo. Tali opere furono eseguite dalla "Libera Associazione del P.R.U. - PIRI-PIRI ma non completate a causa delle problematiche sorte sui confini delle proprietà Ghiani oggetto del seguente lavoro.

4 RACCOLTA DEI DATI PREGRESSI

La prima fase di elaborazione del progetto si è concentrata essenzialmente sulla raccolta ed organizzazione dei dati pregressi sulla zona di intervento.

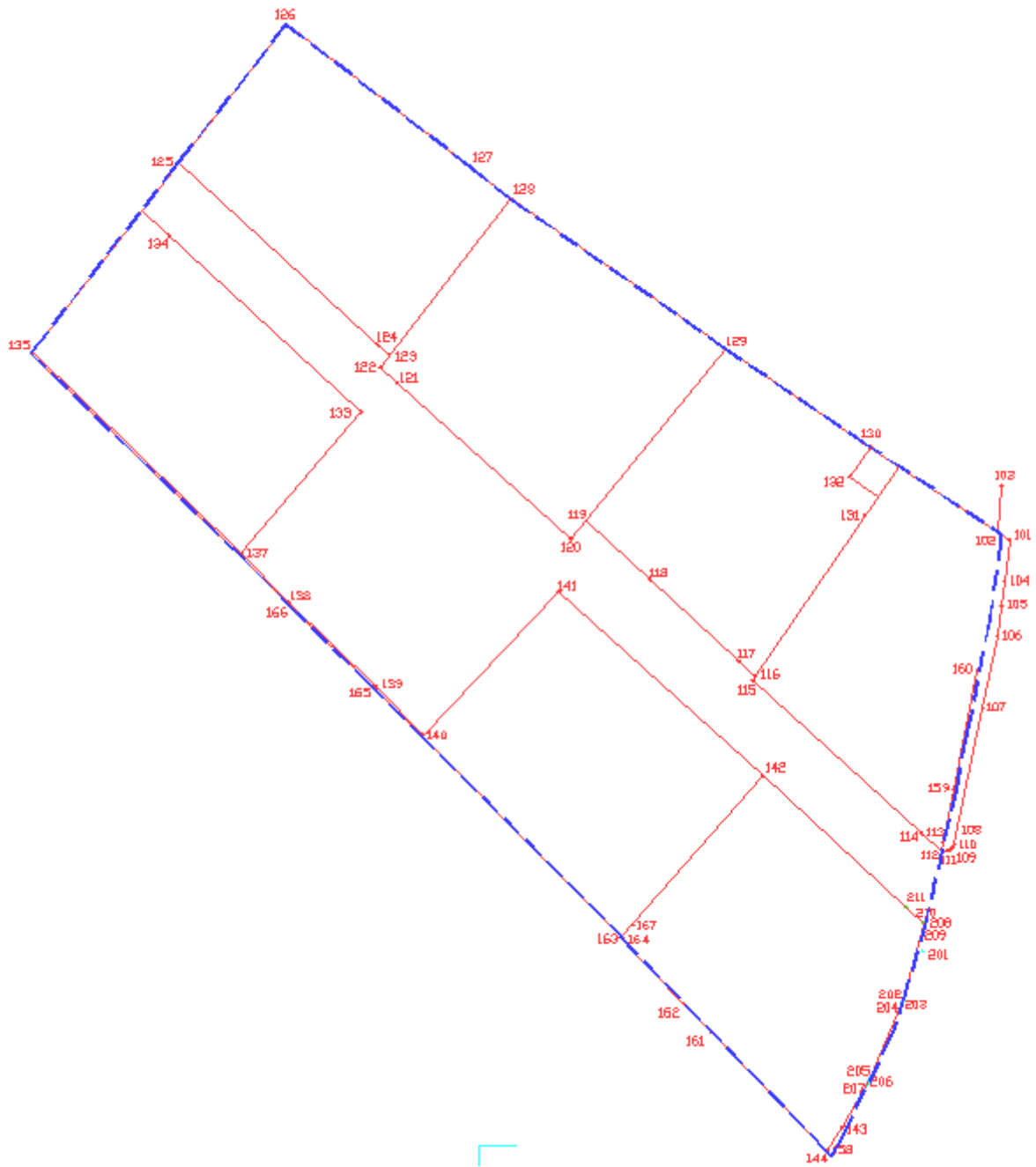
In particolare sono stati consultati e raccolti i seguenti dati e documenti:

- Piano di Risanamento Urbanistico "Piri Piri";
- Cartografia Catastale;
- Frazionamenti approvati dell'area (n° 21 del 12/03/1984).

5 OPERAZIONI DI RILIEVO TOPOGRAFICO

Per procedere alla verifica dei confini dell'area in esame, si è eseguito un rilievo del territorio circostante utilizzando un metodo topografico-tecnico ed avvalendosi per eseguire lo stesso del supporto di una strumentazione satellitare "GPS TRIMBLE 5800", con appoggio dei dati di baseline alla rete di stazioni permanenti della regione Sardegna; inoltre si è operato contemporaneamente con una stazione totale "TRIMBLE S6", ad integrazione del rilievo di dettaglio per rilevare alcuni spigoli dei lotti non accessibili.

Sono stati impiegati come punti d'appoggio tutti i particolari di mappa ancora reperibili, nonché idonei, vicini e circostanti, costituiti da spigoli di fabbricati e particolari nonché la rete dei fiduciali (vedi libretto di campagna – Allegato –A-).



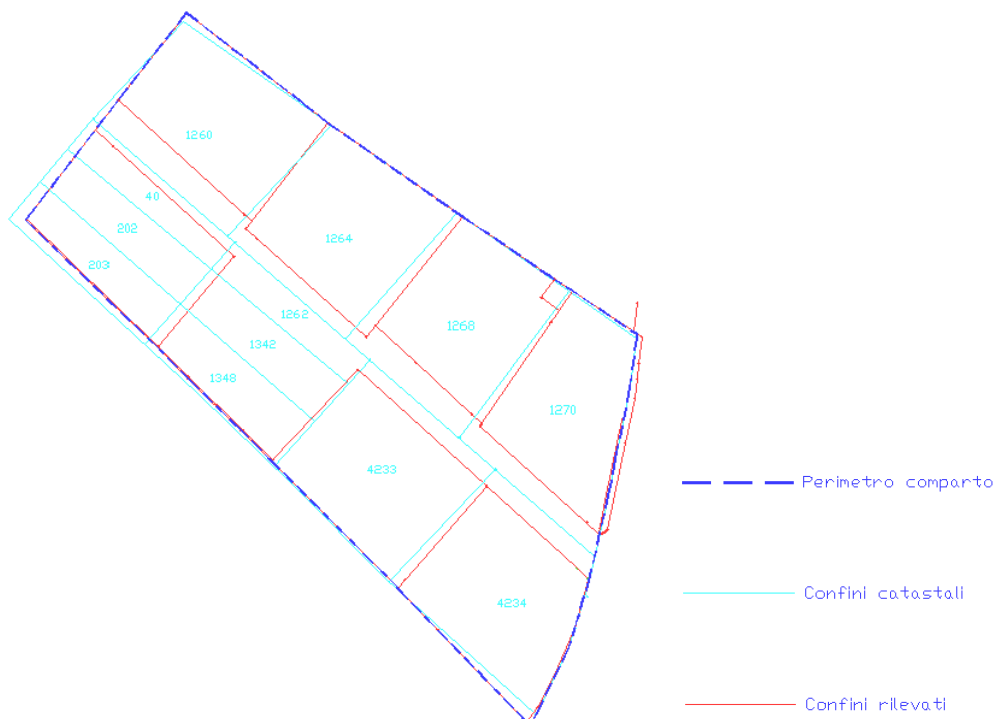
6 ANALISI ED ELABORAZIONE DEI DATI DEL RILIEVO TOPOGRAFICO

Successivamente al rilievo, si è quindi proceduto con l'utilizzo di un apposito programma (PFCAD CATASTO vers. 19.0 (143)) a elaborare i dati del libretto di campagna.

Si è proceduto a trasformare le coordinate dei punti di appoggio (PF01/0120/A474, PF01/0200/A474, PF06/0200/A474 e PF07/0200/A474) da coordinate geografiche ETRF2000 (ex WGS 84) in coordinate Cassini -Soldner, utilizzando gli opportuni parametri di correzione per la zona forniti dall'IGM (reticoli di correzione); pertanto si è proceduto ad operare una rototraslazione ponderale (per quanto riguarda i pesi corretti dalla maglia IGM) ed una rototraslazione conforme alla scala.

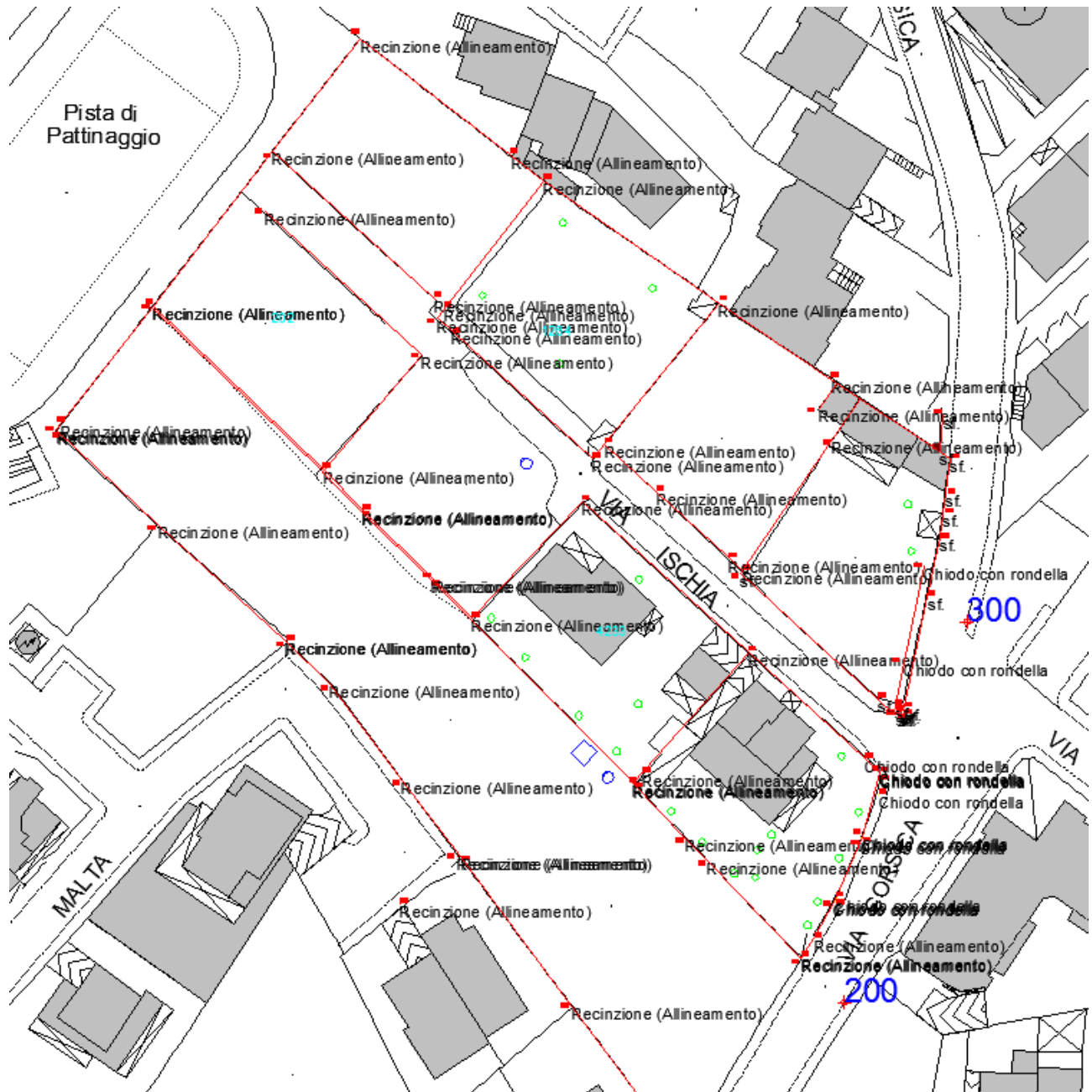
Il passo successivo ha previsto l'utilizzo del file Raster della mappa catastale originale dell'area costituita dalle particelle 40, 202 e 203 del foglio 20 del Comune censuario di Assemmini; del tipo di frazionamento n° 21 del 12/03/1984 che prevedeva il frazionamento delle particelle originali sopra citate, il Tipo Mappale n° 5943 del 10/03/1995 che originato la particella catastale 1270, il Tipo Mappale n° 44213 del 20/04/1984 che prevedeva la fusione delle particelle 40 e, 202/c e 203/c e dava origine al mappale 1349 sostituito dal 4233 e il Tipo Mappale n° 44214 del 20/04/1984 che prevedeva la fusione delle particelle 40/g, 202/d e 203/d. e dava origine alla particella 1350 sostituita dal 4234. Tutte le mappe sono state opportunamente parametrizzate e calibrate per l'inserimento su CAD in modo da ottenere la sovrapposizione con il rilievo precedentemente elaborato;

Questa procedura ha permesso di verificare l'accettabilità delle coordinate dei punti utilizzati quale caposaldi e la bontà delle misurazioni.



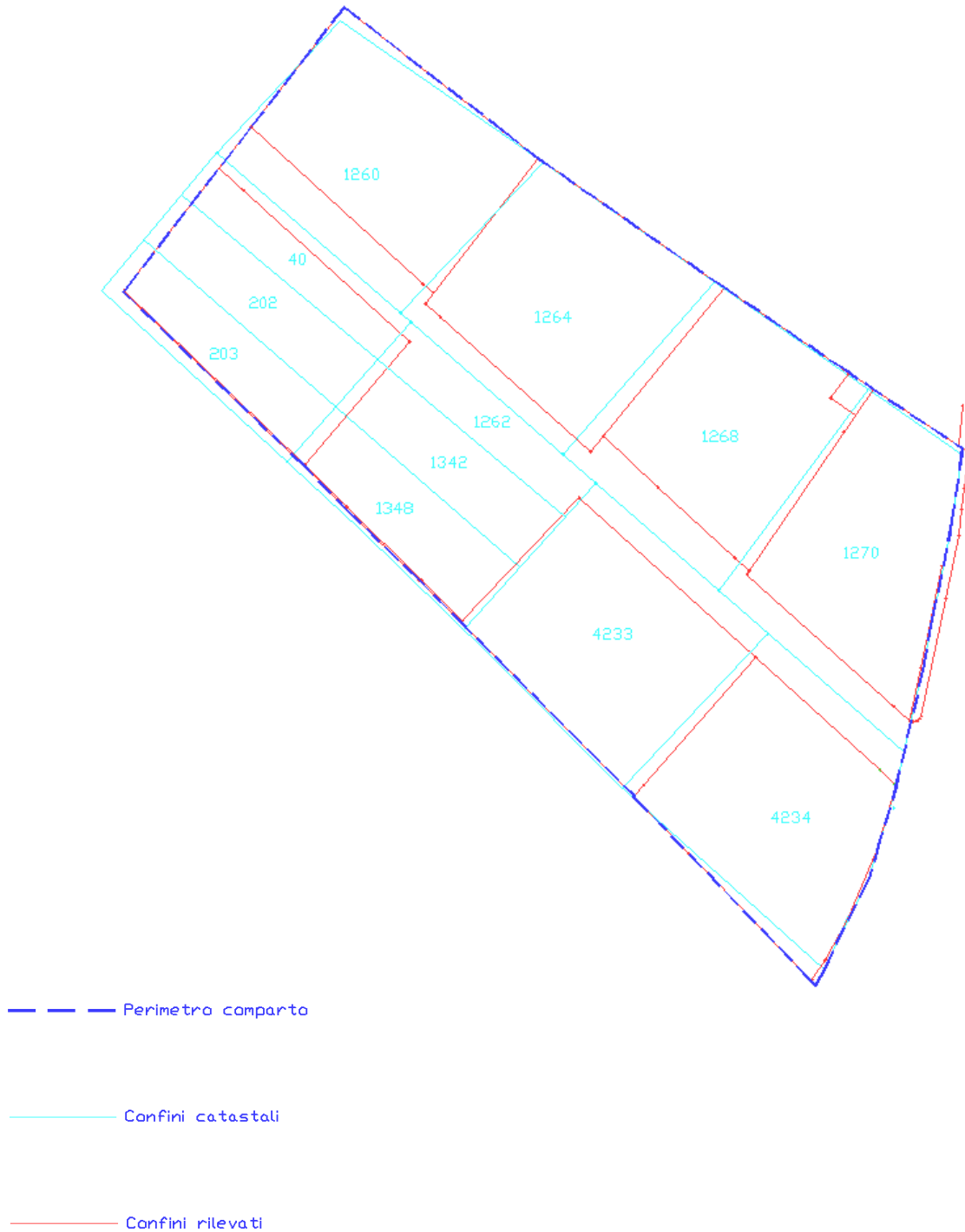
6.1 VERIFICA DELLA SUPERFICIE DEL COMPARTO

Il rilievo topografico ci ha consentito di effettuare le misurazioni sul posto di tutta l'area, essendo questa, quasi per intero, ricompresa all'interno di recinzioni esistenti, indipendentemente dal fatto che queste ultime siano posizionate correttamente sui corrispondenti confini catastali; si è potuta definire la superficie totale del comparto in **7822,00 mq.**



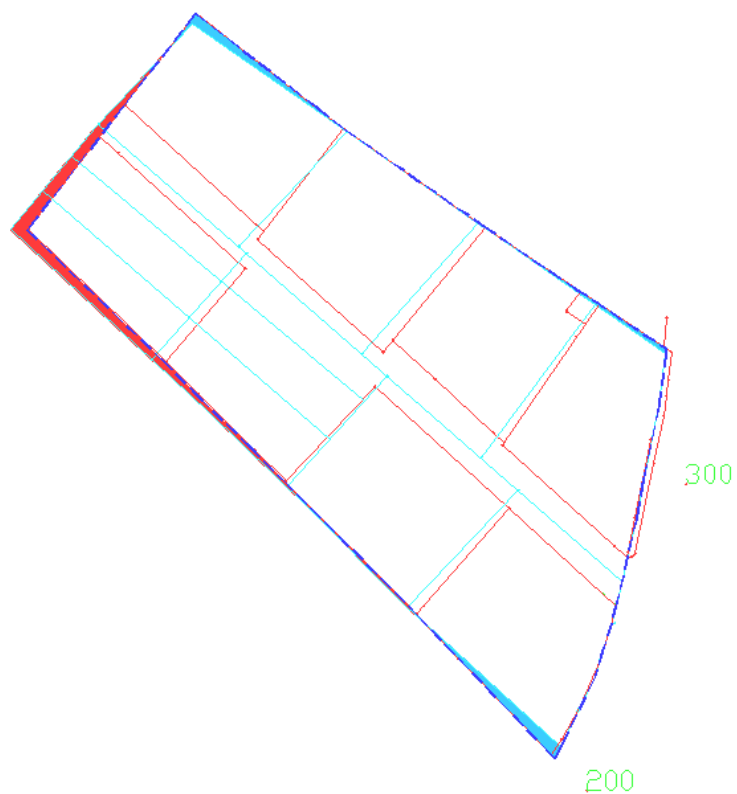
6.2 SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO TOPOGRAFICO CON LA CARTOGRAFIA CATASTALE

Dalla sovrapposizione del rilievo topografico con la relativa cartografia catastale si è potuto evidenziare quanto segue:



I confini catastali non coincidono con i confini reali dei lotti

Individuazione degli sconfinamenti con evidenziate le aree acquisite e le aree cedute:



- Aree acquisite
- Aree Cedute

Tabella riassuntiva

Foglio	Particella	Superficie mq
20	40	270,00
20	202	340,00
20	203	365,00
20	1342	340,00
20	1260	975,00
20	1262	235,00
20	1264	975,00
20	1268	975,00
20	1270	975,00
20	1348	400,00
20	4233	975,00
20	4234	975,00
Superficie Totale		7800,00
Superficie Rilevata		7822,00

6.3 SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO TOPOGRAFICO CON IL PRU APPROVATO NEL 1999

Planimetria di sovrapposizione
 Rilievo Topografico - Cartografia Catastale - P. R. U. approvato
 scala 1:500



Dalla sovrapposizione del rilievo topografico con la planimetria di progetto del PRU approvata e redatta dall'ing. Sguinzo nel 1999, si evince che il posizionamento della strada di penetrazione del comparto non ha tenuto conto delle recinzioni esistenti dei lotti 107, 113 e 114; recinzioni queste che insieme ai tre fabbricati esistenti erano oggetto di un condono edilizio il cui iter era partito nel 1986. Inoltre da un esame attento la cessione dell'area da destinare alla viabilità, in questo PRU sembra non tener conto alcuno delle cessioni per ogni singolo lotto, infatti i più penalizzati sono i lotti 112, 113 e 114.

Il Piano di risanamento, redatto ai sensi della L.R. n° 23/1985, comprende edifici oggetto di condono edilizio e sono presenti anche fabbricati edificati in zona agricola prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, strumento urbanistico vigente allora.

Il carattere dell'insediamento del PRU "Piri Piri", doveva pertanto essere definito di terzo livello "parzialmente abusivo" rispetto agli altri insediamenti oggetto di risanamento censiti in Sardegna; sono considerati di primo livello gli insediamenti totalmente abusivi e di secondo livello gli insediamenti prevalentemente abusivi.

Nell'area in esame gli insediamenti edilizi consistono in un nucleo di case addensate di cui il PRU doveva necessariamente tenere conto, ivi compresi i confini reali effettivamente esistenti.

6.3 PROPOSTA DI VARIANTE AL IL PRU

Dallo studio delle sovrapposizioni del rilievo Topografico con le planimetrie Catastali e lo stato dei luoghi, si è predisposta una variante al P.R.U. tale da garantire il rispetto degli standard urbanistici e la conservazione degli stati legittimati:

7.1 ESTENSIONE E CARATTERI DELL'INSEDIAMENTO

L'insediamento edilizio a completamento del piano di risanamento "Piri Piri" comprende edifici oggetto di condono edilizio pertanto come già riportato, il carattere dell'insediamento può essere definito di terzo livello "parzialmente abusivo".

La superficie reale di risanamento è di **7822,00** mq. mentre catastalmente la superficie risulta di **7800,00** mq.

7.2 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI RISANAMENTO

Alla stesura del piano di risanamento urbanistico "Piri Piri" si è giunti per porre ordine all'edificazione spontanea e priva di qualsiasi titolo abitativo, sorta nell'area in esame negli anni compresi tra il 1970 e 1980; utilizzando gli strumenti normativi dettati dalla Legge n. 47/1985 e dalla corrispondente L.R. n. 23/1985.

Il primo piano di risanamento dell'area venne approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n° 1280/U del 13.09.1989; successivamente, a distanza di dieci anni, con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 22 del 07.04.1999 e n° 33 del 05.06.1999 si approvava il

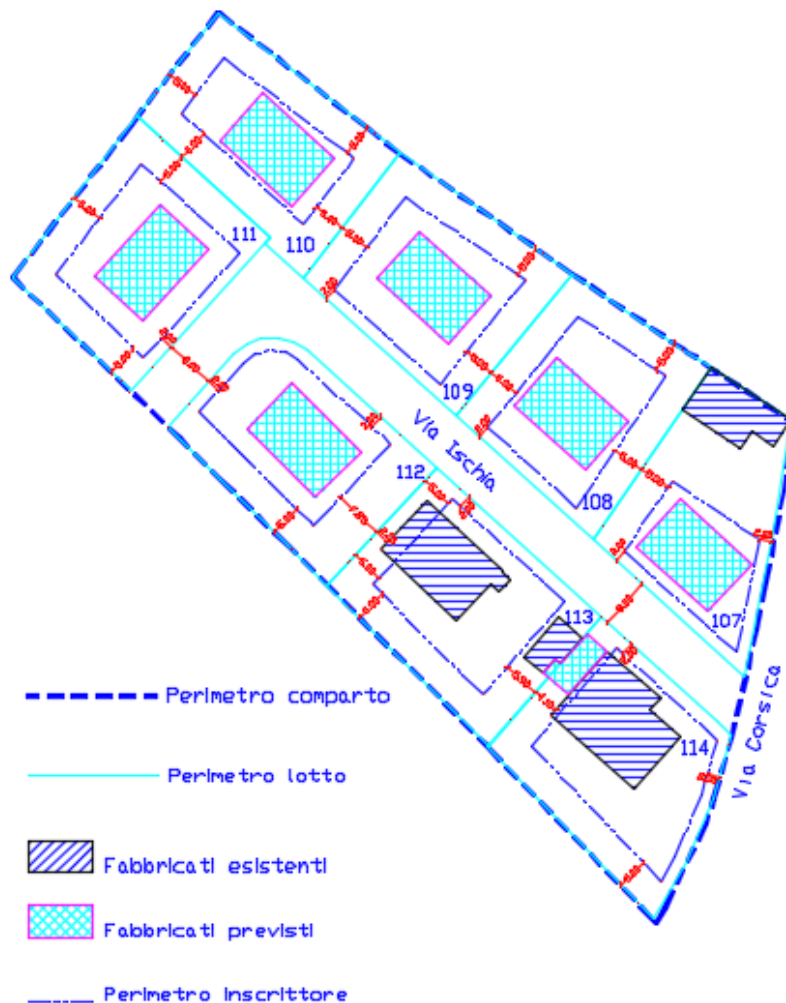
Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie contenente una variante urbanistica al P.R.U.

Purtroppo anche la variante approvata non risolveva alcuni problemi relativi ai confini esistenti legittimi e legittimati dalle pratiche di condono edilizio.

Al fine di completare l'intero ambito del PRU "Piri Piri", risulta pertanto necessario rimodulare la variante del piano in funzione dei risultati dei rilievi propedeutici a tale studio.

7.3 LE SCELTE PROGETTUALI

L'edificazione esistente ha imposto l'obbligo della traslazione della strada di comparto (via Ischia), questo necessariamente al fine di preservare gli allineamenti dettati dai tre fabbricati assentiti. La strada di comparto rimane inalterata, sia per quanto riguarda le sue dimensioni che le sue caratteristiche tipologiche ma di fatto traslata di circa due metri rispetto a quanto previsto dall'ultima variante del PRU.



Planivolumetrico in variante

Inoltre si è tenuto conto degli sconfinamenti tra i lotti e le proprietà limitrofe per la rimodulazione delle aree edificabili e i rispettivi parametri urbanistici lasciando invariate le volumetrie assegnate dalle previsioni dei precedenti PRU.

Le volumetrie del comparto sono determinate dalla seguente tabella:

Lotto n°	Superficie lotto Approvato	Superficie lotto In Variante	Volume Edificato	Volume Assegnato
107	897,00	796,00	328,80	987,00
108	901,00	833,00	0,00	991,00
109	901,00	857,00	0,00	991,00
110	876,00	789,00	0,00	964,00
111	871,00	850,00	0,00	958,00
112	806,00	829,00	0,00	887,00
113	807,00	899,00	640,98	888,00
114	<u>800,00</u>	<u>924,00</u>	<u>1.229,70</u>	<u>1.230,00</u>
Totale	6.859,00	6.777,00	2.199,48	7.896,00