



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS Città Metropolitana di Cagliari

AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

VARIANTE AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO SU PLANU CONNESSA AL PROGRAMMA INTEGRATO SERVIZI SELARGIUS

MISURA 1 (PROGRAMMA INTEGRATO PER LE PERIFERIE) NELL'AMBITO
DEL PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIORDINO URBANO (LR8 2015
ART.40) DI CUI ALL'ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE N. 2431/SDA
– PROT. N. 49305 DEL 19.12.2017

Relazione

Allegato A

Data: Marzo 2018

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Staff del Sindaco

Dott. Ing. Maura Salis

Tecnici dell'Area 5

Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Geom. Raffaele Cara



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)

Il Vicesindaco e Assessore ai Lavori Pubblici
(Gabriella Mameli)

Premessa

Il Comune di Selargius intende presentare domanda di partecipazione all'avviso regionale, di cui alla determinazione n.2431/SDA del 19/12/2017, riguardante il finanziamento dei programmi integrati per il riordino urbano ai sensi dell'art. 40 della LR 8 del 23/04/2015.

A tal fine:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n°3 dell'8 febbraio 2018, il Consiglio Comunale ha individuato l'ambito di intervento per la predisposizione del Programma Integrato per il riordino urbano in località Su Planu, sulla base delle risultanze delle analisi e della partecipazione da parte della cittadinanza;
- con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale n°3 dell'8 febbraio 2018, il Consiglio Comunale ha altresì individuato le volumetrie incongrue e definito i premi volumetrici applicabili ai sensi del comma 3 art.40 LR8/2015;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n°12 dell'8 marzo 2018, è stata adottata la variante al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu, propedeutica al Programma Integrato Servizi Selargius, al fine di modificare alcune aree per standard pubblici del piano attuativo in termini di sola destinazione urbanistica, poiché le scelte operate nel corso della redazione del Programma necessitano di rendere compatibili le destinazioni urbanistiche di alcune aree per standard S3 con la realizzazione di un centro di aggregazione polifunzionale e parcheggi pubblici al contorno.

Nella variante propedeutica si è colta l'occasione per: sistemare anche due tratti di viabilità nell'unità di intervento 1 del PRU; ridurre la fascia di rispetto stradale della SS131dir dai precedenti 40 m indicati nel PRU a 10 m, ai sensi dell'art.26 del DPR 495/1992 (Regolamento del Codice della Strada); aggiornare la cartografia e i dati urbanistici delle aree per standard pubblici del PRU a seguito della realizzazione in Via Peretti della rotatoria di accesso all'ospedale Brotzu, opera pubblica comportante variante urbanistica alla pianificazione generale ed attuativa comunale.

Il Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu è l'area prevalentemente interessata dal Programma Integrato.

Alcuni privati, proprietari di aree da riqualificare nel PRU, hanno manifestato l'interesse ad aderire al Programma Integrato, rispettando le modalità attuative stabilite dall'art. 40 della LR8/2015, pertanto la presente variante connessa al Programma Integrato nasce dalla partecipazione dei privati che a seguito dei premi volumetrici di cui alla LR8/2015, effettueranno maggiori cessioni per aree destinate a standard pubblici (S) rispetto a quelle stabilite dal PRU originario.

PRU Su Planu vigente

Con deliberazione di Consiglio Comunale n°109 del 29/07/1991 è stato adottato definitivamente il PRU Su Planu, entrato in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. in data 25/02/1991.

Il piano è stato oggetto di successive varianti parziali, strettamente legate all'attuazione delle undici Unità d'Intervento in cui lo stesso piano è suddiviso.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n°39 del 22/09/2014 è stata adottata definitivamente una variante di assestamento all'intero PRU Su Planu, al fine di porre rimedio ad alcuni errori di determinazione di alcune superfici catastali nel piano originario.

Come già anticipato in premessa, con deliberazione di Consiglio Comunale n°12 dell'8 marzo 2018, è stata adottata una variante al PRU propedeutica al Programma Integrato Servizi Selargius.

Variante Urbanistica al PRU Su Planu connessa al Programma Integrato

A partire dalla variante di assestamento del 2014 e dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°12 del 2018, relativa alla variante al PRU propedeutica al Programma Integrato Servizi Selargius, questa variante al PRU Su Planu, connessa al Programma Integrato, prevede l'aumento delle superfici destinate a standard a seguito degli incrementi volumetrici nei lotti: L1/L5 Unità di Intervento 1, L11, L12 ed L14 dell'Unità di Intervento 5.2, ai sensi dell'art.40 della LR8/20015, proposti dai privati, nell'ambito del Programma Integrato.

Nello specifico si prevede:

1. l'ampliamento dell'area 1/1 dell'Unità di Intervento 1 (area standard ex S3, riclassificata S2 dalla variante propedeutica), a discapito del lotto L1/L5 in cui è stato cambiato il tipo edilizio;
2. l'ampliamento dell'area 5/11 dell'Unità di Intervento 5 (area standard S4), a discapito del lotto L11 in cui è stato cambiato il tipo edilizio;
3. l'ampliamento dell'area 5/12 dell'Unità di Intervento 5 (area standard S4), a discapito del lotto L14 in cui è stato cambiato il tipo edilizio;
4. l'aggiunta dell'area 5/13 dell'Unità di Intervento 5 (area standard S3), a discapito del lotto L12 in cui è stato cambiato il tipo edilizio.

A seguito della ripermimetrazione del lotto L14 dell'Unità di Intervento 5 sono stati conseguentemente modificati:

- il lotto L1 dell'Unità di Intervento 3 (in aumento, a discapito del lotto L14 UI5);
- il lotto L13 dell'Unità di Intervento 5 (grazie alla riduzione della fascia di rispetto stradale della SS131 che non influenza più questo lotto);
- il lotto L12 dell'Unità di Intervento 5 (in aumento a discapito del lotto L13 per quanto spiegato al punto precedente);
- l'area standard per parcheggi pubblici 5/12 dell'Unità di Intervento 5 (in aumento, oltre a quello relativo alle maggiori cessioni del Lotto 14 dovuti all'incremento volumetrico);
- la viabilità sulla Via Simon Mossa.

Si precisa che, a seguito della modifica della forma del lotto 13 dell'Unità di Intervento 5, è stato proposto lo spostamento del fabbricato destinato ad edilizia economica, con lieve modifica della sagoma, possibile grazie alla riduzione della fascia di rispetto stradale della SS131 a 10m, perciò è stato aggiornato il

tipo edilizio indicato nella relativa tavola del PRU 2014 (tav 9.11 delib. CC39/2014).

Due dei privati (lotto L1/L5 UI 1 e lotto L11 UI5) hanno optato inoltre per la conversione dei volumi destinati a servizi strettamente connessi con la residenza in volumi residenziali.

Dimensionamento

I principali parametri urbanistici della variante di assestamento del PRU di cui alla Delib. CC39/2014 sono i seguenti, tenuto conto delle modifiche di cui alla variante propedeutica al Programma Integrato (Delib. CC12 del 08/03/2018) che ha variato la tabella D:

TABELLA "C" - DATI GENERALI DI PIANO (allegato A – Delib. CC39/2014)

SUPERFICIE TERRITORIALE: 185.493 mq.

Indice territoriale it= 1,492 mc/mq

Superficie servizi pubblici: 53.445,40 mq.

Superficie viabilità: 27.114,77 mq.

Superficie fondiaria: 104.932,83 mq.

VOLUME TOTALE: 276.772,97 mc.

Volume residenziale+ connesso: 249.095,67 mc.

Volume servizi pubblici: 27.677,30 mc.

ABITANTI INSEDIABILI: 2.768

TABELLA "D" – UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI (Delib. CC12 del 08/03/2018)

U.I.	Superficie Totale	Servizi Pubblici		Parcheggi Pubblici		Viabilità		Totale cessioni		Superficie fondiaria	
n.	mq	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
1	12739	832,82	6,54	-	-	1.589,38	12,48	2.422,20	19,01	10.316,80	80,99
2	7775	-	-	128,20	1,65	1.739,87	22,38	1.868,07	24,03	5.906,93	75,97
3	5201	-	-	-	-	1.222,75	23,51	1.222,75	23,51	3.978,25	76,49
4	18085	1.837,13	10,16	1.459,62	8,07	4.377,24	24,20	7.673,99	42,43	10.411,01	57,57
5	51688	18.948,22	36,66	1.721,59	3,33	3.930,68	7,60	24.600,49	47,59	27.087,51	52,41
6	14360	3.355,14	23,36	730,98	5,09	1.149,01	8,00	5.235,13	36,46	9.124,87	63,54
7	11030	4.036,43	36,60	220,62	2,00	1.232,32	11,17	5.489,37	49,77	5.540,63	50,23
8	14850	2.262,94	15,24	1.325,10	8,92	3.431,72	23,11	7.019,76	47,27	7.830,24	52,73
9	11710	5.213,72	44,52	72,26	0,62	2.020,84	17,26	7.306,82	62,40	4.403,18	37,60
10	15465	3.926,12	25,39	48,48	0,31	3.554,53	22,98	7.529,13	48,68	7.935,87	51,32
11	22590	5.141,14	22,76	1.490,36	6,60	3.426,03	15,17	10.057,53	44,52	12.532,47	55,48
Totali	185493	45.553,66	24,56	7.197,21	3,88	27.674,37	14,92	80.425,24	43,36	105.067,76	56,64

TABELLA "D1" – VOLUMETRIE COMPLESSIVE (allegato A – Delib. CC39/2014)

U.I. n.	Superficie Totale mq,	VOLUMI RESIDENZ. MC	VOLUMI S.S.C.R. MC	VOLUME PUBBLICO MC.	VOLUME TOTALE MC
1	12.739	20.566,78	5.876,22	2.938,11	29.381,11
2	7.775	7.264,44	2.075,56	1.037,78	10.377,78
3	5.201	17.653,22	5.043,78	2.521,89	25.218,89
4	18.085	16.719,11	4.776,89	2.388,44	23.884,44
5	51.688	49.169,20	12.701,20	6.874,49	68.744,90
6	14.360	13.335,99	3.810,00	1.905,11	19.051,11
7	11.030	10.173,54	2.906,73	1.453,36	14.533,63
8	14.850	13.790,00	3.940,00	1.970,00	19.700,00
9	11.710	10.874,00	3.107,00	1.553,44	15.534,44
10	15.465	14.248,90	4.071,10	2.035,56	20.355,56
11	22.590	21.593,11	5.398,89	2.999,11	29.991,11
Totali	185.493	195.388,30	53.707,37	27.677,30	276.772,97

TABELLA "E" – INDICI CARATTERISTICI DEI LOTTI (allegato A – Delib. CC39/2014) UNITA' INTEVENTO 1 E 5

Tabella lotti U.I. 1 da P.R.U. in variante:								
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume nuova edif. - previs. PRU (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	3.622,00	5.514,00	551,00	4.717,22	1.347,78	6.065,00	9,00	5,00
2	1.042,96	5.620,00	0,00	4.371,11	1.248,89	5.620,00	9,00	Esist.
3	2.317,00	5.243,00	524,00	4.485,44	1.281,56	5.767,00	9,00	5,00
4	1.530,13	5.311,00	506,00	4.524,33	1.292,67	5.817,00	9,00	Esist.
5	1669,78	685,00	2.489,00	2.468,67	705,33	3.174,00	9,00	5,00
TOT	10.181,87	22.373,00	4.070,00	20.566,78	5.876,22	26.443,00		

Tabella lotti U.I. 5 da P.R.U. in variante:							
N. lotto	Superficie lotto (mq)	Vol. esist. all'adoz. del P.R.U. (mc)	Volume teorico per abitazioni (mc)	Volume teorico per s.s.c.r. (mc)	Volume tot. resid. + servizi (mc)	Altezza massima (m)	D.cs min.
1	2.136,17	0,00	4.417,78	1.262,22	5.680,00	14,50	5,00
2	2.853,06	0	7.233,33	2.066,67	9.300,00	14,50	5,00
3	2.312,06	0,00	4.871,22	1.391,78	6.263,00	14,50	5,00
4	2.838,74	0,00	5.705,78	1.630,22	7.336,00	14,50	5,00
5	1.635,40	0,00	2.727,67	779,33	3.507,00	14,50	5,00
6	1.366,12	0,00	2.978,89	851,11	3.830,00	14,50	5,00
7	4.104,30	0,00	3.804,11	1.086,89	4.891,00	7,50	5,00
8	534,67	0,00	631,56	180,44	812,00	7,50	5,00

9	531,67	0,00	631,56	180,44	812,00	7,50	5,00
10*	1.476,73	0,00	4.715,00	0,00	4.715,00	14,50	5,00
aree c	102,19						
Cabina	23,06						
11	2.231,37	2.107,00	2.638,62	837,66	3.476,28	12,00	5,00
12	2.769,18	2.178,00	5.421,83	1.721,22	7.143,05	9,00 -13,50	5,00
13*	335,81	0,00	1.145,23	0,00	1.145,23	12,00	5,00
14	1.836,98	3.367,00	2.246,63	713,22	2959,85	9,00 - 12,00	5,00
TOT	27.087,51	7.652,00	49.169,20	12.701,20	61.870,41		

A partire dai dati riepilogati nella tabella B della relazione del PRU 2014 (allegato A – Delib. CC39/2014), meglio dettagliati nell'allegato B (Schede individuazione patrimonio edilizio all'anno 1990) di cui alla delib. CC27 del 2014 - Variante di assestamento complessivo al PRU Su Planu, i quattro lotti privati partecipanti al programma integrato, che decidono di demolire i volumi esistenti e beneficiare delle volumetrie aggiuntive ai sensi dell'art.40 della LR8/2015, presentano i seguenti dati di partenza:

Unità di intervento e Lotti	N° Rif scheda	Sup. Coperta (mq)	Volume (mc)	Piani fuori terra	Destinaz. D'uso
U.I. 1 L1 ed L5	42	238,00	894,00	1	Laboratorio + Deposito
	43	655,00	3.200,00	1	Capannone
	44	270,00	685,00	1	Tettoia + Deposito
	45	200,00	1.420,00	2	Laboratorio + Abitazione
U.I. 5.2 L11	26	90,00	315,00	1	Laboratorio
	27	91,00	236,60	1	Deposito
	28	98,00	345,00	1	Laboratorio
	29	120,00	380,00	1	Laboratorio
	30	65,00	120,00	1	Deposito
	31	45,00	150,00	1	Deposito
	32	18,00	58,00	1	Deposito
	33	64,00	224,00	1	Deposito
	34	44,00	157,00	1	Deposito
	35	36,00	122,00	1	Deposito
U.I. 5.2 L12	22	219,19	972,39	2	Abitazione
	23	308	1,206,00	1	Magazzino -Officina
U.I. 5.2 L14	24	690,00	3.105,00	1	Laboratorio Macinati
	25	99,00	262,35	1	Deposito + Servizi

Si precisa che, ai fini del calcolo volumetrico dell'incremento del 40% ai sensi del comma 2 dell'art.40 della LR8/2015, si deve considerare il volume effettivo per le residenze e per i volumi aventi altezza fino a 3m, mentre per i volumi non residenziali aventi altezza superiore a 3m si deve considerare il volume ottenuto ragguagliando l'altezza a 3 m per ogni livello fuori terra.

Ai sensi del comma 3 dello stesso art. 40 è possibile incrementare ulteriormente la volumetria complessiva, fino ad un massimo del 30% della volumetria, al ricorrere di 5 condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito con deliberazione di Consiglio Comunale. Pertanto con la deliberazione di

CC n°3 dell'8 febbraio 2018, sono stati individuati i seguenti criteri per poter calcolare questi valori, che nel caso specifico possono arrivare ad un massimo del 25%:

1	a	riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto	Massimo 5%. Un punto percentuale ogni 5 % di riduzione
2	b	dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra.	Massimo 8%. Un punto percentuale per incrementi di 2 mq rispetto ai 18 mq previsti dal DRAEEL 2266/83 ogni 70 mc realizzabili. Realizzazione di opere pubbliche per un importo pari al prodotto dell'incremento volumetrico totale moltiplicato per 10 €/mc.
3	c	destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;	Massimo 12%. 2 punti percentuali per ogni abitazione la cui alienazione avvenga a prezzi vincolati o locata a canone calmierato.
4	d	valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze	Massimo 2% (questa percentuale non potrà essere attribuita data l'assenza di tali beni).
5	e	eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze	Massimo 3%

Nel lotto L1/L5 dell'Unità di Intervento 1 sono stati applicati il comma 2 e il comma 3 sino al valore massimo.

Per il lotto 11 dell'Unità di Intervento 5 è stato applicato il solo comma 2 dell'art.40 LR8/2015, sfruttando un premio volumetrico inferiore al 40% pertanto sono stati calcolati gli standard aggiuntivi, proporzionalmente all'incremento.

Per il lotto 12 dell'Unità di Intervento 5 è stato applicato il solo comma 2 dell'art.40 LR8/2015, sfruttando interamente il premio volumetrico del 40%.

Relativamente al lotto 14 dell'Unità di Intervento 5 sono stati considerati come dati di partenza i valori definiti nella relativa pratica di condono, differenti da quelli indicati nelle schede del PRU originario. E' stato applicato il comma 2 sino al valore massimo e il comma 3 sino ad arrivare ad un ulteriore incremento del 13% della volumetria.

Riepilogando gli incrementi volumetrici e le aree per standard aggiuntive si ottiene in ognuno dei lotti quanto segue:

Unità di intervento e Lotti	Volumi di partenza con h ragguagliata art. 40 c.2 LR8/2015 (mc)	Incremento 40% art. 40 c.2 LR8/2015 (mc)	Volume tot. resid. + servizi da PRU (mc)	Volume realizzabile (da piano + 40% LR8/2015 c.2) (mc)	Volumi art.40 c.3 lett. a) 5%, b) 8%, c) 12% LR8/2015 (mc)	Volume totale (mc)
U.I. 1	4604	1841,6	9239	11080,6	2770,15	13850,75

L1/L5						
U.I. 5.2 L11	1901	339,26*	3476,28	3815,54	0	3815,54
U.I. 5.2 L12	1896,39	758,56	4406,73**	5165,29	0	5165,29+ 2736,32
U.I. 5.2 L14	2527,14	1010,86	2643,82***	3654,68	475,11	4129,78 + 316,03
<p>* sfruttamento parziale dell'incremento volumetrico consentito dalla LR8/2015.</p> <p>** valore inferiore rispetto al dato di PRU poiché è stata stralciata la volumetria di proprietà Atzori (mappali 540 e 4248) non beneficiante dell'incremento volumetrico.</p> <p>*** valore inferiore rispetto al dato di PRU poiché è stata stralciata la volumetria di proprietà Bina (mappale 4450) non beneficiante dell'incremento volumetrico.</p>						

Conseguentemente gli incrementi delle aree per standard sono:

Unità di intervento e Lotti	S da PRU (mq)	Incremento S c.2 LR8/2015 (mq)	Incremento S c.3 LR8/2015 (18 mq/ab e 70 mc/ab) (mq)	Incremento S c.3 LR8/2015 (2 mq/ab e 70 mc/ab) (mq)	S minimo totale (PRU+c2+c3) (mq)
U.I. 1 L1/L5	832,82	473,55	712,32	79,15	2097,85
U.I. 5.2 L11	1195,14*	87,24	0	0	1282,38
U.I. 5.2 L12	2707**	195,06	0	0	2902,06
U.I. 5.2 L14	787,62***	259,93	122,17	13,57	1183,29
<p>* Oltre all'area 5/11 di 90,14 mq, sono compresi anche i mappali 199 e 3717 (porzione di area 5/1).</p> <p>** Porzione di area 5/12 più mappali 540 e 4248 (porzione di area 5/1).</p> <p>*** Porzione di area 5/12 più mappale 4250 (porzione di area 5/1).</p>					

Le cessioni effettuate nelle proposte di modifica dei 4 lotti in esame sono uguali o superiori a quelle minime calcolate.

Più precisamente, a seguito dell'ampliamento delle aree standard, la presente variante comporta un aumento di aree S2 di 1.502,07 mq nell'Unità di Intervento 1, un aumento di aree S3 di 205,10 mq nell'Unità di Intervento 5 e un aumento di aree S4 di 494,87 mq nell'Unità di Intervento 5.

I dati modificati sono nel dettaglio quelli mostrati di seguito:

Unità di Intervento	Destinazione Urbanistica	SUPERFICI (mq)		
		da	variazione	a
1 (ampliamento Area 1/1)	S2	832,82	1502,07	2334,89
	Superficie fondiaria	10316,80	-1502	8814,80
3 (assestamento Lotto L1)	Superficie fondiaria	3978,25	14,09	3992,34
	Viabilità	1222,75	-1,09	1221,66
5 (ampliamento Aree 5/11 e 5/12 e aggiunta Area 5/13)	S4	1721,59	90,1+404,77	2216,46
	S3 (5/13)	0	205,10	205,10

	Superficie fondiaria	27087,51	-90,10 -404,77 -13,00 -205,10 +0,80	26375,34
	Viabilità	3930,68	-0,80	3929,88

Di seguito si riportano quindi le tabelle aggiornate con evidenziati i valori variati, ricordando che:

il lotto L1/L5 dell'Unità di Intervento 1 ha convertito i volumi destinati a servizi strettamente connessi con la residenza in volumi residenziali, così come il lotto L14 dell'Unità di Intervento 5.

TABELLA UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

U.I.	Superficie Totale	Servizi Pubblici		Parcheggi Pubblici		Viabilità		Totale cessioni		Superficie fondiaria	
n.	mq	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
1	12739	2.334,89	18,33	-	-	1.589,31	12,48	3.924,20	30,80	8.814,80	69,20
2	7775	-	-	128,20	1,65	1.739,87	22,38	1.868,07	24,03	5.906,93	75,97
3	5214	-	-	-	-	1.221,66	23,43	1.221,66	23,43	3.992,34	76,57
4	18085	1.837,13	10,16	1.459,62	8,07	4.377,24	24,20	7.673,99	42,43	10.411,01	57,57
5	51675	19.153,32	37,06	2.216,46	4,29	3.929,88	7,60	25.312,03	48,98	26.375,34	51,04
6	14360	3.355,14	23,36	730,98	5,09	1.149,01	8,00	5.235,13	36,46	9.124,87	63,54
7	11030	4.036,43	36,60	220,62	2,00	1.232,32	11,17	5.489,37	49,77	5.540,63	50,23
8	14850	2.262,94	15,24	1.325,10	8,92	3.431,72	23,11	7.019,76	47,27	7.830,24	52,73
9	11710	5.213,72	44,52	72,26	0,62	2.020,84	17,26	7.306,82	62,40	4.403,18	37,60
10	15465	3.926,12	25,39	48,48	0,31	3.554,53	22,98	7.529,13	48,68	7.935,87	51,32
11	22590	5.141,14	22,76	1.490,36	6,60	3.426,03	15,17	10.057,53	44,52	12.532,47	55,48
Totali	185493	47.260,83	25,48	7.692,08	4,15	27.672,41	14,92	82.637,69	44,55	102.867,68	55,46

TABELLA VOLUMETRIE COMPLESSIVE

U.I. n.	SUPERFICIE TOTALE mq	VOLUME RESIDENZ. mc	VOLUME S.S.C.R. mc	VOLUME PUBBLICO mc	VOLUME TOTALE mc
1	12.739	27.231,64	3.823,11	2.938,11	33.992,86
2	7.775	7.264,44	2.075,56	1.037,78	10.377,78
3	5.214	17.653,22	5.043,78	2.521,89	25.218,89
4	18.085	16.719,11	4.776,89	2.388,44	23.884,44
5	51.675	52.590,65	11.863,54	6.874,49	71.328,68
6	14.360	13.335,99	3.810,00	1.905,11	19.051,11
7	11.030	10.173,54	2.906,73	1.453,36	14.533,63
8	14.850	13.790,00	3.940,00	1.970,00	19.700,00
9	11.710	10.874,00	3.107,00	1.553,44	15.534,44
10	15.465	14.248,90	4.071,10	2.035,56	20.355,56
11	22.590	21.593,11	5.398,89	2.999,11	29.991,11
Totali	185.493	205.474,60	50.816,60	27.677,29	283.968,49

Per il Comune di Selargius, avente una popolazione di poco inferiore ai 30.000 abitanti e pertanto classificato Comune in classe I ai sensi del D.A.EE.LL. n.2266/U del 22/12/1983, deve essere prevista una quantità minima di spazi pubblici (aree standard S) pari a 18 mq/ab..

TABELLA DATI GENERALI DI PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE: 185.493 mq.

Superficie servizi pubblici: 54.952,91 mq.

Superficie viabilità: 27.672,41 mq.

Superficie fondiaria: 102.867,68 mq.

VOLUME TOTALE: 283.968,49 mc.

Volume residenziale+ connesso: 256.291,20 mc.

Volume servizi pubblici: 27.677,30 mc.

ABITANTI INSEDIABILI: 2.840

La previsione di standard S nel PRU, ai sensi del D.A.EE.LL. n.2266/U del 22/12/1983 è quindi complessivamente rispettata ($2.840 \times 18 = 51.120 < 54.953$ mq).

Si precisa che nel PUC di Selargius adeguato al PPR, entrato in vigore il 22/06/2017, i valori numerici delle superfici del PRU, e quindi anche quelli delle aree S, differiscono leggermente rispetto ai dati del Piano attuativo, a seguito della correzione topologica effettuata su tutti gli elementi geometrici in generale. L'analisi e la zonizzazione di PUC ha previsto anche una codifica uniforme delle zone urbanistiche e delle aree per standard per tutti i piani attuativi, secondo linee guida regionali di adeguamento dei PUC al PPR e al PAI, pertanto stesse aree S sono codificate in due modi differenti tra PUC e Piano Attuativo.

Elaborati

La presente variante urbanistica al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu è composta dai seguenti elaborati:

- Allegato A: Relazione;
- Tavola 1: Zonizzazione;
- Tavola 2: Planovolumetrico;
- Tavola 3: Individuazione e dimensionamento superfici tasselli a standard pubblici;
- Tavola 4: Individuazione e dimensionamento superfici tasselli fondiari privati e EEP;
- Tavola 5: Schema tipologico U.I.1 – Lotto 1/5;
- Tavola 6: Schema tipologico U.I.5 – Lotto 11;
- Tavola 7: Schema tipologico U.I.5 – Lotto 12;
- Tavola 8: Schema tipologico U.I.5 – Lotto 13 EEP;
- Tavola 9: Schema tipologico U.I.5 – Lotto 14.

La relazione riporta i dati fondamentali oggetto di aggiornamento della relazione del Piano allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n°39 del 2014 e le tavole sono un aggiornamento delle corrispondenti tavole 6,7, 8, 8.1, 9.9, 9.10, 9.11, 9.13, ovviamente tenuto conto della variante propedeutica

al Programma Integrato di cui alla deliberazione di C.C. N°12 del 08/03/2018.

Si specifica che a seguito della modifica dei volumi nel lotto 14 dell'Unità di Intervento 5.2 la tavola 9.12 di cui alla deliberazione di CC39/2014 è stata eliminata, poiché nella nuova proposta è previsto un solo fabbricato anziché due.

Tutti i restanti elaborati del PRU si considerano aggiornati di conseguenza.