

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTI:

COSTANTINO PINTORE

GIANMAURO VACCA

OGGETTO:

*PROGETTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN'AREA
SITA IN LOCALITÀ SAN GIULIANO, IN PROSSIMITÀ DELL'ASSE MEDIANO*

SMALL ARCHITECTS_studio di progettazione associato

Architetto Stefano Lilliu

Architetto Marco Lilliu

Architetto Giampietro Barbera

Viale Trieste 63b

09123 Cagliari

p.i. 02905630923

Via Delitala 4

09100 Cagliari

1 – PREMESSA

Il Proponente ha depositato presso il Comune di Cagliari un Piano Attuativo per le sottozone urbanistiche S3* e B4, ricadente nell'ambito del territorio comunale di Cagliari.

Il Piano interessa un'area compresa tra l'Asse Mediano, via Priore Fulco e via San Giuliano.

Il Consiglio Comunale ha deliberato, in data 29.10.2014 con prot. 948, ai sensi dell'art.15 del R.E., parere preventivo per l'attuazione del piano con alcune indicazioni di modifica e integrazioni. Ai sensi dell'art. 61 del R.E. il Consiglio Comunale, nella stessa delibera, esprime il nulla osta per l'accorpamento della zona B4 alla zona S3* e, ai sensi dell'art.3 della L.R. 01-07-1991 n. 20, autorizza la realizzazione del Piano per stralci funzionali da attuarsi separatamente.

2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il piano in oggetto interessa un'area di 3'589,83 mq.

L'area in oggetto è tra le poche aree libere del quartiere di Genneruxi formatosi dall'espansione negli anni 50 del quartiere di S. Benedetto verso lo stagno di Molentargius e pressoché completato negli anni settanta.

L'area oggetto dell'intervento ricade in parte in zona B4, residenziale di completamento, e in parte in una zona classificata dal PUC come S3*, Servizi standard in corrispondenza delle fasce di rispetto degli assi principali di scorrimento viario e in ambiti caratterizzati da una edificazione al contorno, disciplinati con appositi quadri normativi in unità cartografiche specifiche.

L'area S3* in oggetto è individuata all'interno del quadro normativo QN10/4 Asse Mediano - Unità cartografica 6, in cui è indicato che per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S riclassificate.

Prescrizioni urbanistiche

Per la zona S3* l'art. 35 delle N.T.A. indica le seguenti prescrizioni:

- *La Zona S3* è un'area di intervento coordinato pubblico/privato articolata in:*
 - *Zona C (residenziale) nel 35% della Superficie Complessiva;*
 - *Zona G (servizi di interesse generale) nel 5% della Superficie Complessiva;*
 - *Zona S3 (impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale, viabilità, verde e parcheggi) nel 60% della Superficie Complessiva;*
- *diritto/facoltà di esproprio da parte del Comune;*

- nel caso di iniziativa privata deve essere presentato un progetto preliminare per l'ottenimento del Parere preventivo per la definizione dei parametri urbanistici in relazione all'effettivo conseguimento della dotazione di standard previsti dal Piano.

Il progetto segue le seguenti prescrizioni:

- lo studio deve essere esteso a tutta la sottozona ma può essere attuato per stralci funzionali convenzionabili e realizzabili separatamente;

- al privato compete una cubatura pari a 0,7 mc/mq da computare sull'intera superficie della zona S3*, ripartita in 0,50 mc/mq per destinazioni residenziali e 0,20 mc/mq per direzionalità e attrezzature micro commerciali;

- l'indice fondiario risultante non può eccedere i 5mc/mq;

- nelle ipotesi in cui nella sottozona S3* risultino porzioni di aree edificate con volumi assentiti e/o oggetto di sanatoria con iter attivato antecedentemente alla data di approvazione del P.U.C. (BURAS 18.02.2003), qualora da parte dei proponenti venga dimostrata l'impossibilità ad ottenere l'assenso dei proprietari di dette aree per la partecipazione alla proposta del Piano Attuativo, potrà essere loro concesso dal Consiglio Comunale, anche in sede di Parere Preventivo (art.15 R.E.), che lo studio esteso all'intera sottozona S3* preveda nell'attuazione per stralci il mantenimento delle volumetrie assentite e/o oggetto di sanatoria sui singoli lotti degli stralci non partecipanti alla proposta di Piano Attuativo. Nelle aree restanti viene confermato l'indice territoriale previsto;

- cessione gratuita della superficie destinata a standard di Piano, pari al 60% della superficie complessiva della zona S*, e nella misura di 25 mq/ab per la zona C.

Per la Zona B4 l'art. 17 delle N.T.A. indica per le nuove costruzioni le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario massimo di 3mc/mq;

- le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

- l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada.

L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

- gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

- la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

- le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

- le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

sottozona B4: h = 22 mt

- a richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico. In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

Il Piano attuativo in oggetto è situato all'interno dell'Ambito paesaggistico n° 1, Golfo di Cagliari, del P.P.R.

L'area di progetto rientra in parte nella zona umida costiera dello stagno di Molentargius, Bene Paesaggistico oggetto di conservazione e tutela insieme alle Saline, il cui limite è stato corretto dal 2006.

Dalla scheda d'ambito del PPR le indicazioni che interessano la zona in oggetto, sono le seguenti:

- Riqualificazione della zona umida di Molentargius attraverso la gestione a parco;*
- Connessione ecologica tra le componenti ambientali di Molentargius, il Poetto, Capo S. Elia, il sistema dei colli e Santa Gilla;*
- Riqualificazione del sistema dei rilievi (monte Urpinu);*
- Conservazione e salvaguardia degli ecosistemi delle zone umide, garantire la biodiversità e le specificità biotiche nel sistema d'area vasta;*
- Riqualificazione delle aree urbane ai confini delle zone umide, individuando dove possibile spazi pubblici ad uso collettivo interpretate come zone di transizione alle aree prestagnali ed ai residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari;*
- Monitoraggio e mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche.*

Sussistono inoltre le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Molentargius - Saline del Comune di Cagliari. Dal PTP Molentargius - Saline:

Art. 25

Sottozona E3 - ristrutturazione viaria.

E' costituita dalla fascia di terreno di interesse dell'asse di scorrimento mediano confinante a nord con

via Priore Fulco, a est col Canale Terramaini e con la zona E4, a ovest con la zona E1.

In tale sottozona:

I) sono consentiti soltanto interventi edilizi di restauro conservativo dei volumi esistenti. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti. Per il resto valgono le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del Piano Territoriale Paesistico.

II) è fatto divieto di costruire il nodo di svincolo previsto per il collegamento con Quartu S. Elena, ma deve essere consentito l'accesso alla strada che porta a Is Arenas.

III) nelle fasce ai bordi dell'asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell'impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

Risulta evidente dalla documentazione dello stato attuale e dagli elaborati di progetto che il completamento edilizio ed urbano dell'area in oggetto, mantenendo gli stessi criteri progettuali dell'edificato circostante, non contrasta con gli obiettivi di tutela indicati nel 1° ambito del P.P.R, in quanto non entra nel merito della gestione a parco della zona umida di Molentargius, non altera la connessione ecologica tra le componenti ambientali di Molentargius, il Poetto, Capo S. Elia, il sistema dei colli e Santa Gilla, non condiziona il sistema dei rilievi, il parco urbano di Monte Urpinu, non contrasta con gli ecosistemi delle zone umide, la biodiversità e le specificità biotiche dell'area vasta; nel contempo riqualifica un'area urbana al confine della zona umida attraverso l'eliminazione di due vie cieche, la realizzazione di parcheggi e di un'area verde ad uso pubblico che si inserisce a ridosso dell'asse di scorrimento mediano con funzione di mitigazione dei rumori . Rimane la barriera protettiva dell'asse di scorrimento mediano (con pannelli di attenuazione dei rumori in plexiglas) e del canale Mortu – Rio Saliu (canale circondariale di allontanamento acque dolci Terramaini anch'esso soggetto a conservazione e tutela) che impediscono in quel tratto l'accesso allo stagno.

Dal punto di vista architettonico l'edificato al contorno dell'area interessata è caratterizzato da palazzine di quattro piani, in genere con copertura a terrazza o a falde di pendenza contenuta, con presenze di case unifamiliari con giardino tipiche degli anni 50 e 60. Il progetto tiene conto di queste tipologie prevedendo la realizzazione di una palazzina a quattro piani terrazzata dotata di area verde e parcheggi condominiali, una a due piani con tetti a falda e con porticato e una casa unifamiliare con giardino.

Dal punto di vista paesaggistico la realizzazione di quanto previsto in progetto si integra nell'assetto urbano esistente senza alterare gli equilibri esistenti.

3 - CARATTERISTICHE DEL PIANO

Stato di fatto

L'area in oggetto, di circa 3'589,83 mq, ha una forma composta confinante a nord con la via San Giuliano, a est con l'asse mediano, a sud con la via Fusco e ad ovest con area urbanizzata. Sotto l'aspetto altimetrico è pressoché pianeggiante. All'interno presenta una serie di edifici ad un piano; alcuni abitati e in discreto stato di manutenzione altri in forte degrado.

Le costruzioni dislocate nelle aree confinanti sono palazzine di 4 piani o case unifamiliari risalenti agli anni 60 edificate senza un preciso allineamento stradale ma in genere con un arretramento di 3-5 metri. Via San Giuliano, larga 8.70 metri, si presenta asfaltata, illuminata, con rete idrica e fognaria e con i marciapiedi, di diversa misura, su entrambe i lati. Via Priore Fulco, 11.00 metri di larghezza, è anch'essa asfaltata e illuminata, ma termina in maniera sconnessa sulle aree oggetto del presente intervento dando la sensazione che la strada pubblica continui mentre si tratta in gran parte di strada privata con accesso a tre proprietà. Gli allacci alle reti urbane da questa strada dovranno innestarsi in via dei Conversi. Entrambe le strade sono vicoli cechi.

Superfici e volumi attualmente esistenti - Superfici Catastali

Proprietà Pintore Costantino:

Foglio 20, particella 254. Sup. catastale mq 1045, superficie reale: 939,50 mq su cui insiste un fabbricato (particella 228) di 153,67 mq di coperto, da demolire a seguito dell'edificazione del nuovo.

Proprietà VACCA:

Foglio 20, particella 253. Superficie catastale 1190, superficie reale: 1223 mq su cui insiste un fabbricato di 120,10mq, da demolire a seguito dell'edificazione del nuovo.

Proprietà Pisano:

Foglio 20, particella 478. Superficie catastale 1357, superficie reale: 1296,50 mq su cui insiste un fabbricato di 175 mq.

Proprietà Fiori :

Foglio 20 , particella 561. Superficie catastale mq 930. Interessata in parte per mq 111.70.

Proprietà Sar.In. srl:

Foglio 20 particelle 251 e 666. Superficie catastale mq 490 e 58. Interessate in parte per mq 19.13.

Stato di progetto

Ai sensi dell'art. 38 delle Norme di Attuazione del PUC, è possibile intervenire mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, previo rilascio, da parte del Consiglio Comunale, del parere preventivo sulle scelte progettuali generali proposte.

L'analisi dell'area e dello stato di fatto della zona permette di tracciare le linee guida per una proposta di completamento edilizio. Si è tenuto conto della localizzazione, della morfologia dei luoghi, dell'esigenza dei singoli proprietari e delle indicazioni pianificatorie del P.U.C.

Considerando che l'area in oggetto va a esaurire una zona completamente edificata e già dotata di servizi, e considerando la scarsa rilevanza dei numeri scaturiti dai calcoli urbanistici, basati sulle risultanze catastali, si propone all'Amministrazione Comunale la realizzazione di un primo stralcio, consistente in due manufatti edilizi, un'area verde e una strada di collegamento tra le vie San Giuliano e Priore Fulco. La realizzazione dell'edificato dei privati per stralci, che ricalcano le attuali proprietà, permette ad ognuno di realizzare in tempi differenti quanto permesso. L'amministrazione permetterà ai privati con il primo stralcio la realizzazione di due fabbricati con destinazione residenziale, direzionale micro commerciale e servizi strettamente connessi con la residenza . Non consistente la cubatura per servizi pubblici.

Con il secondo stralcio l'Amministrazione Comunale completerà il piano, e realizzerà, a ridosso dell'Asse Mediano, una fascia di verde alberato per ridurre l'impatto delle auto sulle zone circostanti. Un marciapiede permetterà il godimento del verde per tutta la lunghezza .

Superfici e volumi per la realizzazione del primo stralcio

Le proprietà Pintore e Vacca, di comune accordo, decidono di accorpare la volumetria concessa dal piano per realizzare due fabbricati sulle aree residue dalle cessioni al Comune, per edificare, in due lotti distinti, una palazzina e una casa unifamiliare.

PROPRIETÀ VACCA

Sul lotto fondiario di sua pertinenza, il Sig. Vacca intende costruire un'abitazione unifamiliare, utilizzando esclusivamente la cubatura destinata all'uso residenziale, cedendo la cubatura per attività connesse alla residenza (zona C) e direzionali – micro commerciali (zona G) al Sig. Pintore.

- superficie lotto = 465,52 mq

- cubatura residenziale realizzabile:

365,68 mc (residenziale in zona C) + 534,60 mc (in area B4) = 900,28 mc

Si ottiene un indice fondiario pari a: $900,28 / 465,52 = 1,93 \text{ mc/mq} < 5 \text{ mc/mq}$

PROPRIETÀ PINTORE

Sul lotto fondiario di sua pertinenza il Sig. Pintore intende realizzare una palazzina in cui convogliare i volumi residenziali, direzionali – micro commerciali e strettamente connessi con la residenza di sua spettanza e quelli direzionali – micro commerciali e strettamente connessi con la residenza acquisiti dal Sig. Vacca, più precisamente:

- superficie lotto 554,35mq

- Cubatura residenziale realizzabile: mc 185,94 (zona C) + 1224,75 (zona B4) = mc 1410,69

- Cubatura direzionale – micro commerciale mc 106,25 + 208,96 (da Vacca) = mc 315,21

- Cubatura per servizi strettamente connessi mc 53,12 + 104,48 (da Vacca) = mc 157,60

Totale mc 1883,50

L'edificio da realizzarsi sul lotto del Sig. Pintore avrà un volume pari a 1883,50 mc, destinato a uso residenziale, attività direzionale e micro commerciale e servizi strettamente connessi con la residenza, con esclusione della realizzazione di locali adibiti a servizi pubblici.

Si ottiene un indice fondiario pari a: $1883,50 / 554,35 = 3,40 \text{ mc/mq} < 5 \text{ mc/mq}$

Caratteristiche planovolumetriche degli edifici

PROPRIETÀ VACCA

Verrà realizzata un'abitazione unifamiliare su un lotto di mq 465,52. La volumetria complessiva sarà di mc 900,28 articolata su tre livelli come da elaborati di progetto. L'altezza massima sarà inferiore a quella prevista dal PUC per la zona B4.

PROPRIETÀ PINTORE

L'edificio verrà edificato su un lotto pressoché rettangolare di 554,35 mq.

Il fabbricato sviluppa la cubatura a disposizione su tre piani residenziali e uno direzionale – commerciale, l'altezza che ne risulta è di m 15,00.

Il piano terra, destinato ad attività direzionali micro commerciali per 78,80 mq avrà l'altezza di piano di m 3 e mc 236,40.

Al piano primo sarà posizionata la volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza pari a mc 157.60 con altezza di piano di 3m, sviluppando quindi 52,53mq.

La volumetria residenziale, pari a mc 1410,66 verrà distribuita tra il primo piano , il secondo, il terzo per una superficie complessiva di mq 470,22.

Parcheggi per l'attività micro commerciale e sistemazione a verde:

- art. 2, comma 2, L. 122/89 : superficie parcheggi = 1/10 volume realizzato

- art. 12 N.T.A.: "(...)per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 su 80 devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde."

Calcolo parcheggio

-mc tot- $1804,65/10 = 180,46$ mq (compreso di sedi viarie)

-mq $78,80 / 100 \times 80 =$ mq 63,04 di cui 39,40 a Parcheggi e mq 23,64 a Verde

Tot. Parcheggio mq 219,86

In assenza dell'interrato tale superficie a parcheggio sarà realizzata nell'area disponibile attorno all'edificio.

Superfici e volumi per la realizzazione del secondo stralcio

Il secondo stralcio interessa una superficie in S3* di mq 1427,33 costituito dalla proprietà Pisano e altri che non partecipano all'attuazione del primo stralcio mantenendo le volumetrie esistenti.

Il piano prevede comunque il completamento del comparto con un futuro secondo stralcio:

A seguito dei calcoli urbanistici risulterà una cessione all'Amministrazione Comunale di mq 1034,81 e l'edificazione avverrà su un'area di mq 392,55, con accesso da via S. Giuliano, per la

realizzazione di mc 927,77 (escluso la cubatura per servizi pubblici).

Risulterà quindi un edificio di due piani per un'altezza massima di 6,5 m con le seguenti attività:

- al piano terra 71.38 mq ad uso direzionale micro commerciale con una altezza di m 3,5 per complessivi 249,83 mc + 40,78 mq ad uso servizi connessi con la residenza con 3,5 m di altezza per mc 142,73. Cubatura complessiva a piano terra mc 392,56.

- al piano secondo mq $81,56+84,96 =$ mq 166,52 ad uso residenziale con altezza 3m e complessivi $(244,68+254,88)$ mc 499.56.

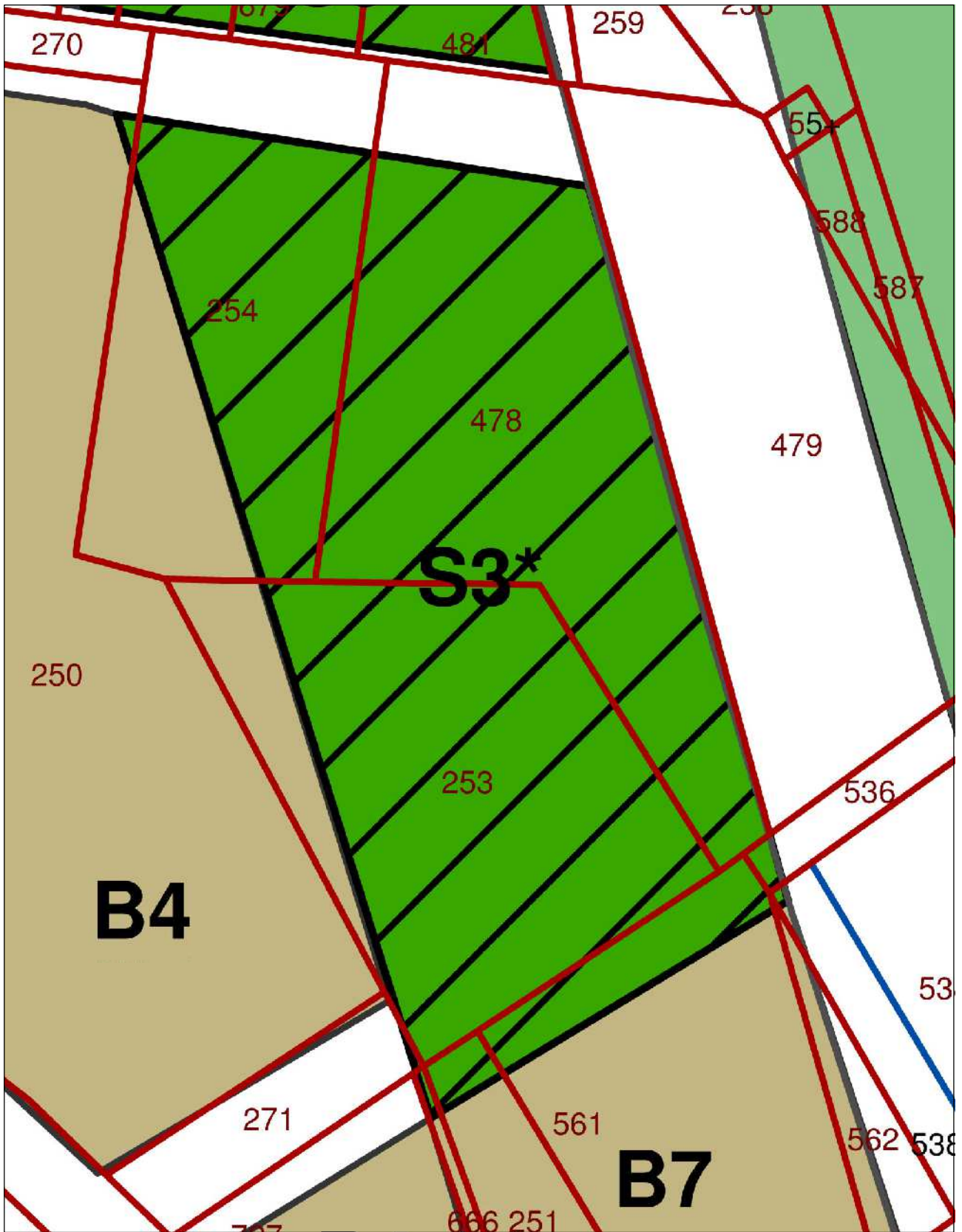
Totale cubatura $892,15 < 927,77$

La cubatura è inferiore per l'applicazione dell'altezza minima di mt 3,50 e per l'uso di una scala aperta. L'ascensore incluso nel progetto è una indicazione per l'adattabilità alla L13/89.

Architetto Stefano Lilliu

Architetto Marco Lilliu

Architetto Giampietro Barbera



Sovrapposizione P.U.C. e catastale scala 1:500



Planimetria generale_POST INTERVENTO _1° STRALCIO

scala 1:500

LEGENDA

- | | |
|---------------------------|--|
| 1 Ingresso strada interna | 6 Costruito Vacca |
| 2 Uscita strada interna | 7 Costruito Pintore |
| 3 Parcheggio auto | 9 Area destinata n. 2 set raccolta differenziata |
| 4 Marciapiede | |
| 5 Area verde | |



Planimetria generale_POST INTERVENTO _2° STRALCIO

scala 1:500

LEGENDA

- | | |
|---------------------------|--|
| 1 Ingresso strada interna | 6 Costruito Vacca |
| 2 Uscita strada interna | 7 Costruito Pintore |
| 3 Parcheggio auto | 8 Costruito Pisano, Fiori e Sar in srl |
| 4 Marciapiede | 9 Area destinata n. 2 set raccolta differenziata |
| 5 Area verde | |



foto panoramica stralcio 1



foto panoramica stralcio 2



foto panoramica stralcio 1



foto panoramica stralcio 2