



COMUNE DI IGLESIAS

(Prov. Carbonia-Iglesias)

PROGETTO DI UNA LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SAN SALVATORE VARIANTE N° 1

OGGETTO TAVOLA:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA:

A

COMMITTENTE:

Sagittarius S.r.l.

ARCHIVIO:

107

DATA:

29-01-2015

ELABORAZIONE GRAFICA:



SVILUPPO SARDEGNA REAL ESTATE S.r.l.

Via Stamira n.10 Cagliari
Tel. 070/8600957 e-mail: segreteria@areholding.it

IL PROGETTISTA:

ING. ANTONIO LEPORI



N. 2080

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ANTONIO LEPORI

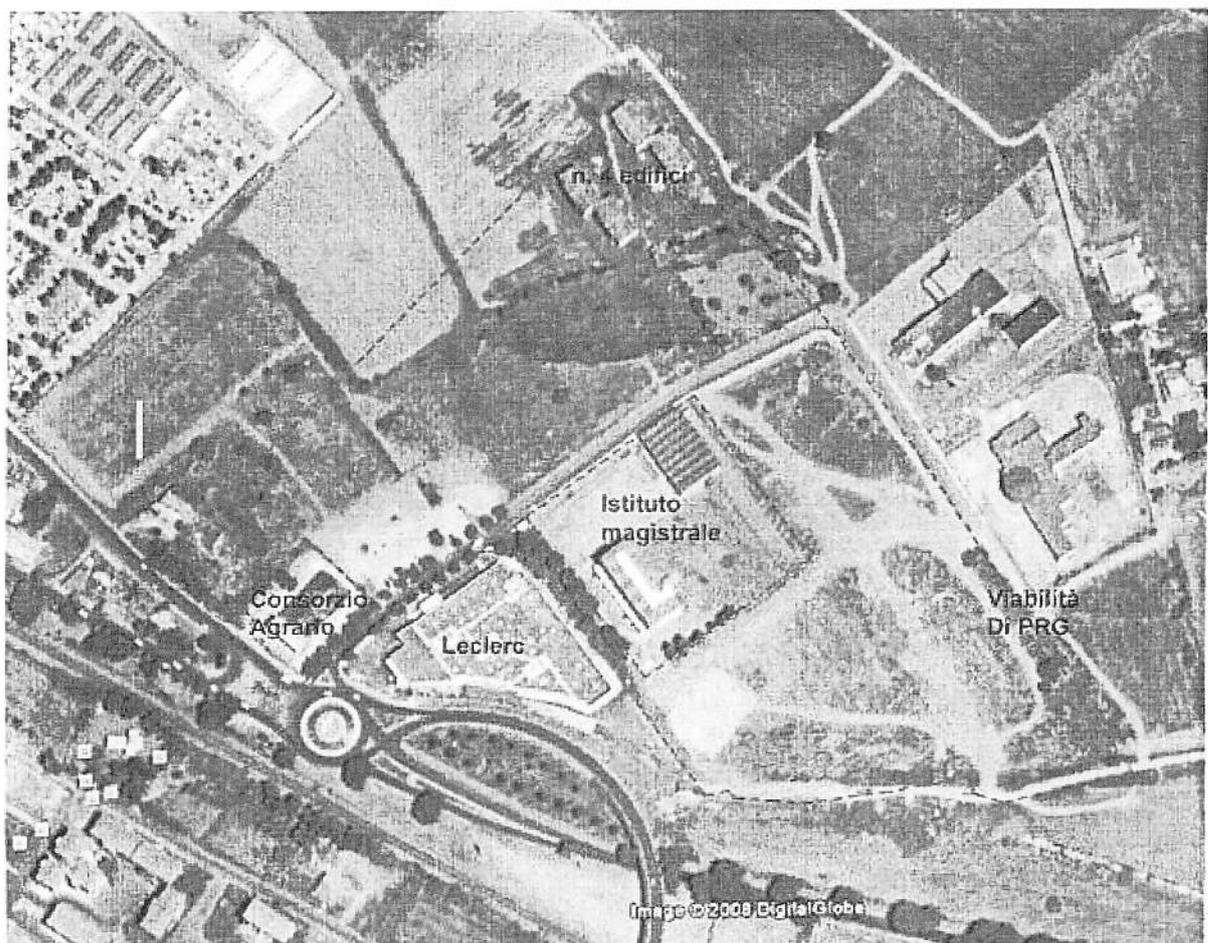
RELAZIONE DI VARIANTE NON SOSTANZIALE
AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SITO IN LOCALITA'
SAN SALVATORE NEL COMUNE DI IGLESIAS

Il piano di lottizzazione è promosso dalla Società Sagittarius
S.r.l Con sede in Cagliari , Piazza Deffenu n°9

Premessa

La zona oggetto del Piano di Lottizzazione si trova localizzata nel versante sud-est della città di Iglesias in prossimità del principale viale di accesso e presenta una superficie pari a 66.426,24 mq, di cui 3.397,00 mq costituenti la superficie destinata alla viabilità di PRG; e risulta confinante ad ovest con la strada reale di accesso alla città, a nord-ovest con la pertinenza che scaturisce dal vincolo cimiteriale, a est con ampie zone libere attualmente utilizzate per usi agricoli.

Nel comparto urbanistico sono presenti n. 4 edifici in evidente avanzato stato di degrado di cui, con il presente Piano di Lottizzazione, se ne prevede la riqualificazione .



Normativa urbanistica comunale (PRG);

Il comparto urbanistico risulta classificato nello strumento urbanistico generale del Comune di Iglesias come zona C. Si riporta di seguito la normativa tecnica di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Iglesias:

Articolo 17. Zona C: l'unità residenziale Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria:

- 1) per lo sport e il tempo libero: campo per bambini, campo per ragazzi, campo per adulti, palestra, piscina, parco, pubblico;
- 2) per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;
- 3) per la sanità: ambulatorio;
- 4) sociali, culturali e religiose: centro sociale, centro culturale e biblioteca, chiesa;
- 5) mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi, mercato rionale, uffici. L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani particolareggiati o da piani di lottizzazione convenzionati, che comprenda tutte le aree, comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentato negli elaborati grafici del P.R.G.

I piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni), devono formulare la sistemazione urbanistica dell'area, e, sulla base delle linee del P.R.G. e delle presenti norme, devono specificare le superfici edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, secondo gli standard urbanistici definiti nel successivo articolo 18.

Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, i piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni) devono sempre riservare il 20% delle superfici edificabili (nelle quali potersi realizzare il 20% dell'intero volume edificabile del piano stesso) per Edilizia Economica e Popolare da costruirsi ai sensi delle leggi speciali di settore (167 - 865- altre). Sulle superfici così riservate l'Amministrazione Comunale deve predisporre un programma esecutivo di intervento che costituirà parte integrante degli stessi piani particolareggiati.

Articolo 18. Zona C: standard urbanistici e tipologie. Nella zona C sono valide le seguenti norme:

- if territoriale.....	1,50 mc/mq
- superfici edificabili.....	55,0%
-superfici per verde pubblico.....	13,5%
-superfici per servizi pubblici	13,5%
-superfici per viabilità e sosta pubblica....	18,00/o
-if fondiario residenziale.....	2,45 mc/mq

Le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità degli abitanti e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva.

Il Piano Particolareggiato (ovvero il piano di lottizzazione) riferito all'unità minima di intervento rappresentata in cartografia, definirà le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le disposizioni legislative vigenti.

Per i comparti meglio specificati in planimetria il volume totale, per ogni singolo comparto, non dovrà superare quello calcolato sulla base dell'indice territoriale applicato all'ambito indicato come "Zona C". Gli standard urbanistici relativi all'intero comparto dovranno comprendere, oltre quelli già previsti per le zone C anche gli spazi pubblici individuati in cartografia; i relativi proprietari avranno pertanto diritto a far parte del comparto medesimo in quota proporzionale alla superficie originaria del terreno posseduto.

Con riguardo alla situazione esistente alla data di approvazione della presente norma, previa verifica della quantità minima per spazi pubblici di cui agli art. 6 e 7 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, no2266/U, le superfici per servizi pubblici, in eccedenza rispetto a quelle individuate applicando quanto disposto nel 1o comma del presente articolo, potranno rendersi disponibili per strutture destinate a servizi generali da realizzarsi a cura di soggetti pubblici di carattere locale.

I volumi per dette strutture potranno essere superiori a quelli realizzabili nel singolo comparto, ma dovranno rientrare nei limiti volumetrici imposti dalla concentrazione delle

superfici rese disponibili, con le modalità di cui al comma precedente, in tutti i comparti di zona C già attuati .

Gli oneri necessari per il potenziamento delle infrastrutture di cui al punto 2 del già citato art. 8 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, no2266/U, saranno a carico totale dei soggetti pubblici che realizzano le strutture destinate a servizi generali di cui al comma precedente .

Riferimenti alla Pianificazione Paesaggistica Regionale (PPR)

L'area in questione risulta a tutti gli effetti contigua al tessuto urbano consolidato, ma con la caratteristica di essere interclusa ai sensi del comma 1 art. 15 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

Art. 15 – Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

Ciò è in linea con quanto di fatto si riscontra nell'area oggetto di intervento ed inoltre risulta confermato dal parere rilasciato dal Comune di Iglesias relativamente alle aree in località San Salvatore note come ex lottizzazione Martinelli" (prot. 0031075/2008 del 20-10-2008).

Criteri della progettazione

Il Piano di Lottizzazione approvato prevedeva un planivolumetrico composto sostanzialmente da grandi corpi di fabbrica, che avevano nel loro interno sia le destinazioni Servizi Connessi sia le destinazioni residenziali, e da corpi di fabbrica con tipologia villetta a schiera residenziali.

Il progetto studiato non prevede mutamenti dei Parametri Urbanistici già consolidati con la precedente progettazione, parte altresì dalla situazione di fatto in cui si trova il comparto nella quale insiste l'area oggetto del Piano di Lottizzazione al fine di realizzare una variante non sostanziale.

Il principale obiettivo della variante al Piano di lottizzazione è quello di articolare una configurazione con zone ben marcate e facilmente identificabili secondo i più moderni dettami urbanistici.

Lo studio eseguito per la definizione del progetto di variante è partito con il fermo proposito di creare un mix funzionale di attività, servizi connessi e residenziale e servizi pubblici, tipico delle più moderne lottizzazioni. In particolare nel caso in esame il mix-funzionale consente di ottenere dei maggiori livelli di autosufficienza soprattutto per quanto concerne i servizi generali, contribuendo a ridurre gli spostamenti veicolari relativi allo studio ed alle attività commerciali.

Tale organizzazione consente di confermare l'area intesa come attrattore di utenti senza tuttavia essere esposti agli effetti negativi della congestione veicolare, anche per effetto delle dotazioni di parcheggi e della viabilità studiata sia nell'area oggetto del Piano di Lottizzazione sia nelle aree limitrofe come evidenziato nella tavola 18.

In sintesi si intende proporre un'articolazione edificatoria mediante la suddivisione del territorio in zone omogenee ben distinte quali la zona dei servizi strettamente connessi con la residenza e zona per residenze, ampi spazi verdi sono destinati all'aggregazione.

Tale operazione permette di realizzare zone con volumetria accorpate per destinazione d'uso. Per i servizi strettamente connessi con la residenza è prevista una piastra commerciale unica mentre per le residenze è prevista una tipologia pluriplano a torre su piano pilotis.

Le tipologie edilizie evidenziate nella progettazione sono da intendersi puramente indicative e solamente dimostrative della linea progettuale di massima sia per quanto riguarda l'immobile relativo ai servizi connessi sia per quanto riguarda le torri residenziali, la progettazione definitiva ed esecutiva verrà rappresentata al momento della richiesta dell'autorizzazione

edificatoria.

Nella progettazione si è posta particolare attenzione alla viabilità ed alla dotazione dei parcheggi, in particolare si evidenzia come in riferimento sia alle residenze sia ai servizi connessi la dotazione dei parcheggi ai sensi della c.d. Legge Tognoli sia ampiamente garantita, evitando che i residenti utilizzino i parcheggi rivolti ai visitatori .

Come evidenziato oltre la prevista ampia dotazione di parcheggi in riferimento ai servizi strettamente connessi alle residenze il progetto prevede l'allargamento della strada esistente in quanto oltre il servire gli abitanti insediati nella lottizzazione si ritiene che l'intervento proposto sia di richiamo anche ad una quota esterna di utenti non trascurabile.

Pertanto si è proposta una dotazione delle aree di sosta notevolmente superiore a quella prevista dalla legge in vigore.

Le soluzioni intraprese per le dotazioni dei parcheggi rispondono anche alla necessità di non congestionare il comparto, vista la presenza di un mix di funzioni.

La strada di PRG, esterna al Comparto, ha una superficie di 3.397,00 mq (nella Tavola 4 la superficie assunta nel Progetto Approvato è pari, per motivi ignoti, a 3.322,00 mq relativamente alle particelle 293 e 294).

Tabella comparativa superfici

N	Proprietà	Foglio	Particella	PROGETTO APPROVATO			PROGETTO IN VARIANTE		
				Superficie catastale	Zona C	Strada di PRG	Superficie catastale	Zona C	Strada di PRG
1	Saggitarius	408	78		0,00	0,00		0,00	0,00
2	Saggitarius	408	87		2.330,00	0,00		2.330,00	0,00
3	Pecorini Maria Zaira	408	102	1.260,00	288,00	0,00	1.260,00	288,00	0,00
4	Pecorini Maria Zaira	408	104	210,00	48,00	0,00	210,00	48,00	0,00
5	Pecorini Maria Zaira	408	106		450,00	0,00		450,00	0,00
6	Saggitarius	408	156		1.740,00	0,00		1.740,00	0,00
7	Saggitarius	408	157		1.840,00	0,00		1.840,00	0,00
8	Martinelli Pina - Serra G.	408	158		936,00	0,00		936,00	0,00
9	Saggitarius	408	159		875,00	0,00		875,00	0,00
10	Saggitarius	408	215		235,00	0,00		235,00	0,00
11	Martinelli Piero	408	223a	2.560,00	1.473,00	0,00	2.560,00	1.473,00	0,00
12	Saggitarius	408	226		425,00	0,00		425,00	0,00
13	Comune di Iglesias	408	228		1.315,00	0,00		1.315,00	0,00
14	Saggitarius	408	229		35,00	0,00		35,00	0,00
15	Saggitarius	408	238	14.775,00	13.149,88	0,00	14.775,00	13.149,88	0,00
16	Saggitarius	408	239		20,00	0,00		20,00	0,00
17	Saggitarius	408	293	6.080,00	6.035,00	45,00	6.080,00	6.035,00	45,00
18	Saggitarius	408	294	1.880,00	1.850,00	30,00	1.880,00	1.850,00	30,00
19	Saggitarius	408	295		590,00	0,00		590,00	0,00
20	Saggitarius	408	296	480,00	335,00	145,00	480,00	335,00	145,00
21	Martinelli Pina - Serra G.	408	297		934,00	0,00		934,00	0,00
22	Cioni Lucia	408	422		1.030,00	0,00		1.030,00	0,00
23	Comune di Iglesias	408	423		99,00	0,00		99,00	0,00
24	Saggitarius	408	524	614,00	0,00	614,00	614,00	0,00	614,00
25	Saggitarius	408	564	1.276,00	0,00	0,00	1.276,00	0,00	0,00
26	Comune di Iglesias	408	812f		36,00	0,00		36,00	0,00
27	Saggitarius	408	1018	6.445,00	0,00	0,00	6.445,00	0,00	0,00
28	Cioni Lucia	408	1023		7.311,00	0,00		4.972,00	0,00
29	Martinelli Pina - Serra G.	408	1102	620,00	361,59	0,00	620,00	361,59	0,00
30	Saggitarius	408	1103		9.054,00	0,00		9.054,00	0,00
31	Saggitarius	408	1104		2.437,00	0,00		2.437,00	0,00
32	Comune di Iglesias	408	1105		304,00	0,00		304,00	0,00
33	Saggitarius	408	1106		302,00	0,00		302,00	0,00
34	Comune di Iglesias	408	1107		36,00	0,00		36,00	0,00
35	Comune di Iglesias	408	1108	1.267,00	107,77	0,00	1.267,00	107,77	0,00
36	Saggitarius	408	1110	4.256,00	4.226,00	0,00	4.256,00	4.226,00	0,00
37	Saggitarius	408	1112	4.845,00	2.282,00	2.563,00	4.845,00	2.282,00	2.563,00
38	Saggitarius	408	1114		395,00	0,00		395,00	0,00
39	D'Arcangelo Anita e più	408	1115		144,00	0,00		144,00	0,00
40	Cioni Lucia	408	1130		0,00	0,00		2.339,00	0,00
	Sommano				63.029,24	3.397,00		63.029,24	3.397,00
					Superficie totale	66.426,24			66.426,24

N	Proprietà	Foglio	Particelle		Zona C	Strada di PRG	Zona C	Strada di PRG
1	Cioni Lucia	408	3	13,23%	8.341,00	0,00	8.341,00	0,00
2	Comune di Iglesias	408	6	3,01%	1.897,77	0,00	1.897,77	0,00
3	D'Arcangelo Anita e più	408	1	0,23%	144,00	0,00	144,00	0,00
4	Martinelli Piero	408	1	2,34%	1.473,00	0,00	1.473,00	0,00
5	Martinelli Pina - Serra G.	408	3	3,54%	2.231,59	0,00	2.231,59	0,00
6	Pecorini Maria Zaira	408	3	1,25%	786,00	0,00	786,00	0,00
7	Saggitarius	408	23	76,40%	48.155,88	3.397,00	48.155,88	3.397,00
	Sommano		40		63.029,24	3.397,00	63.029,24	3.397,00
					Superficie totale	66.426,24		66.426,24

La superficie del Comparto è dimensionata nel piano riportata nella Tabella allegata alla Tavola 4, dalla quale si evince che la superficie del Comparto di Zona C è data dalla somma dei seguenti valori:

- Superficie Zona S:	1.532,75 mq
- <u>Superficie Zona C:</u>	<u>61.496,49 mq</u>
Totale:	63.029,24 mq

Pertanto la superficie del Comparto risulta pari a:

- Superficie totale:	63.029,24 mq
- <u>Superficie Strada PRG:</u>	<u>3.397,00 mq</u>
Totale:	66.426,24 mq

Da tale superficie totale, mantenendo la Volumetria del progetto originario, si ottiene:

- Volumetria:	96.668,78 mc
- Indice Fondiario:	1,46 mc/mq

Tabella riassuntiva delle proprietà e della loro ripartizione

N	Proprietari	Foglio	Particelle	%	Zona C	Strada di PRG	Proprietà	Servizi Pubblici (S1+S2)	Verde pubblico (S3)	Viabilità e sosta (S4)	Edificabile
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1	Cioni Lucia	408	3	13,23%	8.341,00	0,00	8.341,00	1.223,56	1.223,56	908,98	4.984,89
2	Comune di Iglesias	408	6	3,01%	1.897,77	0,00	1.897,77	0,00	0,00	1.897,77	0,00
3	D'Arcangelo Anita e più	408	1	0,23%	144,00	0,00	144,00	21,12	21,12	15,69	86,06
4	Martinelli Piero	408	1	2,34%	1.473,00	0,00	1.473,00	216,08	216,08	160,52	880,32
5	Martinelli Pina - Serra G.	408	3	3,54%	2.231,59	0,00	2.231,59	327,36	327,36	243,19	1.333,68
6	Pecorini Maria Zaira	408	3	1,25%	786,00	0,00	786,00	115,30	115,30	85,66	469,74
7	Saggitarius	408	23	76,40%	48.155,88	3.397,00	51.552,88	7.064,12	7.064,12	8.644,90	28.779,74
	Sommano		40		63.029,24	3.397,00	66.426,24	8.967,54	8.967,54	11.956,72	36.534,43
					Superficie totale	66.426,24					

	Progetto approvato			Progetto in variante		
	%	[mq]	[mq]	[mc]	[mq]	[mc]
Servizi Pubblici (S1+S2)	13,50%	8.967,54	8.304,00	9.666,88	8.967,54	9.666,88
Verde pubblico (S3)	13,50%	8.967,54	9.842,75	0,00	8.967,54	0,00
Viabilità e sosta (S4)	18,00%	11.956,72	10.231,65	0,00	11.956,72	0,00
Edilizia e servizi connessi	55,00%	36.534,43	38.047,84	87.001,90	36.534,43	87.001,90
<i>Edilizia privata</i>				54.134,52		54.134,52
<i>Edilizia sociale</i>				13.533,63		13.533,63
<i>Servizi connessi</i>				19.333,76		19.333,76
Sommano	100,00%	66.426,24	66.426,24	96.668,78	66.426,23	96.668,78

Volumetria totale	96.668,78
-------------------	-----------

I.f.t.	1,46
--------	------