



COMUNE DI MONSERRATO

Cap. 09042 – Città Metropolitana di Cagliari
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

PIANO DI ZONA “RIU SALIU” *VARIANTE DI ASSESTAMENTO*

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CODICE

D_01

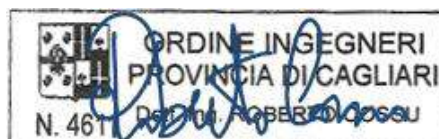
DATA DI EMISSIONE

14.02.2018

VERSIONE

Agg.to del 08.03.2018

IL TECNICO INCARICATO



Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione del Piano.

Il Piano di Zona "Riu Saliu" è un Piano di Edilizia Economica e Popolare redatto e approvato ai sensi della L. 18/04/1962, n. 167 e della L. 22/10/1971, n. 865 e ss.mm.ii. L'intervento è ubicato nell'omonima località situata a Nord-Ovest dell'abitato di Monserrato, a ridosso delle attuali Via Caracalla e Via Dell'Argine. Sono ricomprese nel Piano di Zona le seguenti strade: Via Capo D'Orso, Via Capo Coda Cavallo, Via Capo Comino, Via Capo Sandalo, Via Messico, Via Argentina, Via Colombia, Via Nicaragua, Via Bolivia, Via Brasile, Piazza Perù, Via San Fulgenzio.

Il Piano, programmato e realizzato quando il Comune di Monserrato era frazione amministrativa del Comune di Cagliari, prevedeva la realizzazione di unità abitative e per servizi connessi con la residenza e ad oggi risulta pressoché completamente attuato, soprattutto in relazione alla parte edilizia residenziale agevolata-convenzionata. Una parte dei volumi per servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.) furono assegnati agli stessi lotti residenziali. La parte restante, invece, non fu mai realizzata rimanendo in capo al patrimonio comunale.

Il Piano di Zona fu adottato con deliberazione del C.C. di Cagliari n. 464 del 28.07.1978, in conformità al disposto del 3° comma dell'art. 2 della L. 28.01.1977, n. 10 e fu approvato con Decreti dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della R.A.S. n. 395/U del 09.05.1979 e n. 577/U del 20.06.1979 entrambi pubblicati all'Albo Pretorio del Comune di Cagliari dal 17.10.1980 al 11.08.1982.

I dati urbanistici dell'intervento, come identificati nel Piano originario approvato con gli atti di cui sopra, sono di seguito riportati:

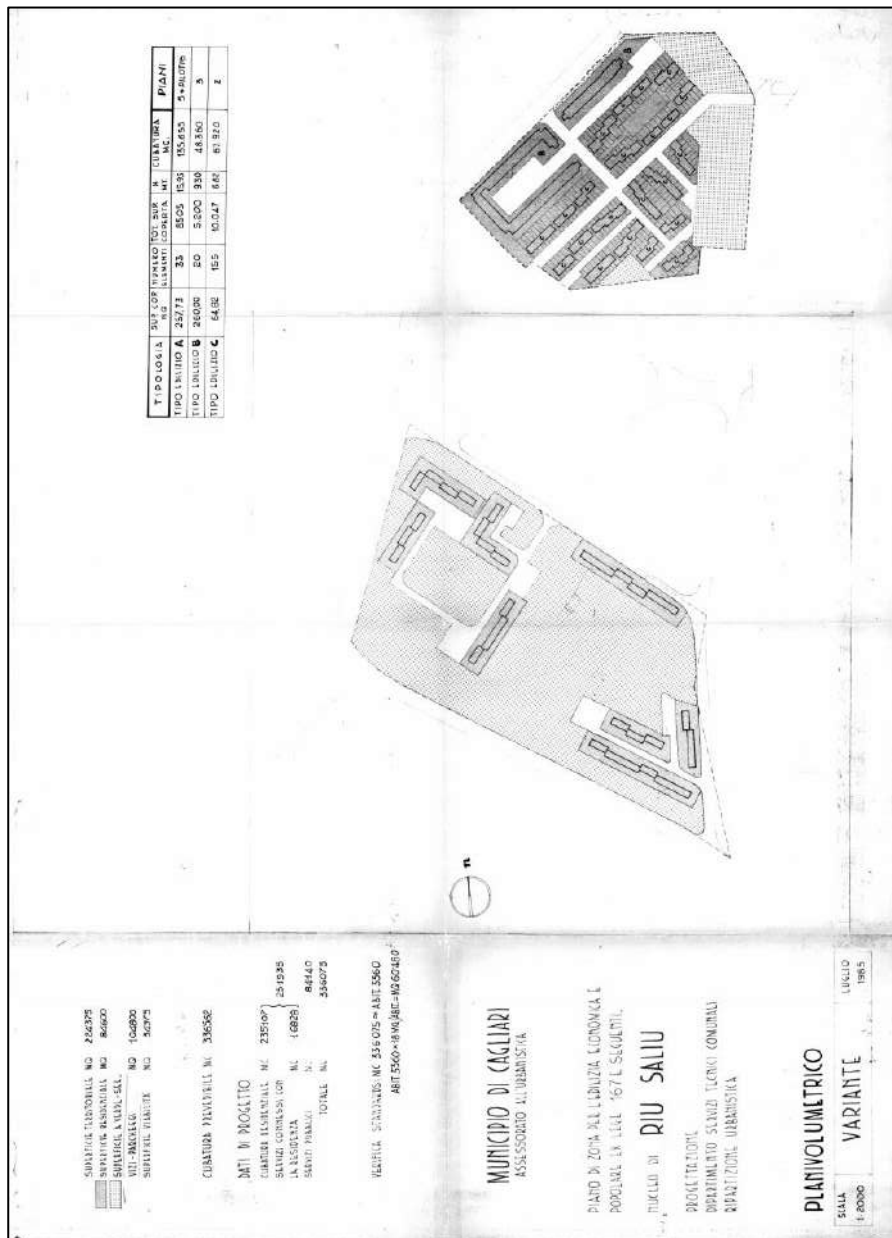
- superficie territoriale: m^2 224.375;
- indice di edificabilità territoriale: $1,50 m^3/m^2$;
- cubatura edificabile massima in funzione dell'indice di edificabilità territoriale di $1,50 m^3/m^2$: m^3 336.562;
- cubatura disponibile per residenze (abitazioni): m^3 235.110;
- cubatura disponibile per servizi strettamente connessi con la residenza: m^3 16.828;
- cubatura per servizi pubblici: m^3 84.140;
- cubatura complessiva prevista: m^3 336.078;
- abitanti insediabili ipotizzati adottando il parametro base di $100 m^3/ab$: n. 3.360;
- Standard minimi per servizi e verde pubblico ($18 m^2/ab$) da D.A. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 in funzione della volumetria massima di piano (da progetto) e ipotizzando il suo dimensionamento a $100 m^3/ab$: m^2 60.480;
- abitanti insediabili in funzione dell'indice di edificabilità territoriale di $1,50 m^3/m^2$: n. 3.366;
- Standard minimi per servizi e verde pubblico ($18 m^2/ab$) da D.A. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83) in funzione del numero massimo teorico di abitanti insediabili: m^2 60.588;

La superficie di Piano risultava ripartita come segue:

- ✓ superficie fondiaria residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza: m² 94.320;
- ✓ superficie per verde attrezzato, servizi pubblici e parcheggi: m² 95.081;
- ✓ superficie per viabilità: m² 34.974.

Il Piano di Zona venne poi riapprovato con Decreto Assessorile RAS agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 489/U del 22.02.1983 e con ulteriore deliberazione di Giunta Municipale n. 1190 del 12.04.1983, ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 943 del 29/07/1983.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Cagliari n. 1324 del 29/10/1985 venne approvata una variante al Piano di Zona "Riu Saliu", attualmente vigente, volta all'individuazione di tipologie edilizie meglio rispondenti alle condizioni di finanziamento al momento vigenti per l'edilizia agevolata.



Con tale variante è stato ridisegnato il Piano attuativo e ridistribuita la volumetria con modifica della tipologia edilizia.

I dati urbanistici dell'intervento, come risultante dal Piano di Zona in variante (luglio 1985), sono:

- superficie territoriale: m² 224.375;
- indice di edificabilità territoriale: 1,50 m³/m²;
- cubatura edificabile massima in funzione dell'indice di edificabilità territoriale di 1,50 m³/m²: m³ 336.562;
- cubatura disponibile da progetto per residenziale (abitazioni): m³ 235.107;
- cubatura disponibile da progetto per servizi strettamente connessi con la residenza: m³ 16.828;
- cubatura per servizi pubblici: m³ 84.140;
- abitanti insediabili ipotizzati adottando il parametro base di 100 m³/ab: n. 3.360;
- cubatura prevista da progetto: m³ 336.075;
- standard minimi di servizi e verde pubblico (18 m²/ab) da D.A. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 in funzione della volumetria massima di piano (da progetto): m² 60.480;
- abitanti insediabili in funzione dell'indice di edificabilità territoriale di 1,50 m³/m²: n. 3.366;
- standard minimi di servizi e verde pubblico (18 m²/ab) da D.A. EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83 in funzione del numero massimo teorico di abitanti insediabili: m² 60.588;
- La superficie di piano, da progetto, è ripartita come segue:
 - ✓ superficie fondiaria residenziale e per s.s.c.r., da progetto: m² 84.600;
 - ✓ superficie per verde attrezzato, servizi pubblici e parcheggi: m² 104.800;
 - ✓ superficie per viabilità: m² 34.975.
 - ✓ Rispetto al Piano approvato nel 1978 la variante del 1985 prevede una modifica della ripartizione territoriale delle destinazioni di zona, come segue:
 - ✓ riduzione della superficie fondiaria residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza di m² 9.720;
 - ✓ incremento della superficie per verde attrezzato, servizi pubblici e parcheggi di m² 9.719;
 - ✓ superficie per viabilità pressoché invariata: + m² 1.

Con lo stesso provvedimento (deliberazione del Consiglio Comunale di Cagliari n. 1324 del 29/10/1985), il Consiglio Comunale dava atto che con deliberazione G.M. n. 4196 del 16/10/1985 era stato rilevato che le superfici comprese nel Piano di Zona erano interessate dalla presenza di diversi manufatti abusivi, realizzati prima dell'ottobre 1983, che complessivamente raggiungevano una volumetria di circa m³ 35.400, localizzata in area destinata dal PdZ a verde e servizi.

Di fatto il Comune di Cagliari dichiarava che sono state destinate dal Piano di Zona delle aree per verde e servizi in una zona in cui insisteva un insediamento abusivo coincidente con l'attuale ambito della Via Capo Frasca.

Infatti, i fabbricati per una potenzialità volumetrica di circa 22.000 m³, sono stati realizzati prima dell'adozione del Piano, intervenuta nel luglio 1978, mentre gli altri, per circa 13.400 m³, risultavano successivi a tale data.

Con la variante del 1985, le aree interessate da abusi edilizi, furono di fatto stralciate e non inserite nel Decreto di occupazione.

Inoltre, le aree ricomprese nel Foglio catasto terreni n. 3, originariamente previste in esproprio, vennero ricomprese dal Comune di Cagliari nel Piano di Risanamento Urbanistico di "Barracca Manna", entrato in vigore successivamente alla costituzione del Comune autonomo di Monserrato.

Nella deliberazione si dava atto che i manufatti abusivi, realizzati prima dell'adozione del Piano, alla luce delle disposizioni introdotte dalla Legge n. 47 del 28/02/1985 e della L.R. 11/10/1985, n. 23 in materia di sanatoria degli insediamenti ed opere abusive, sarebbero potuti risultare oggetto di condono edilizio e che, in tal caso, la loro conservazione sarebbe andata ad incidere sul dimensionamento del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulle dotazioni di spazi pubblici. Tale situazione avrebbe reso necessaria una verifica in ordine al rispetto dei criteri informativi del piano.

Alla luce di quanto su evidenziato, la variante al Piano venne adottata dal Comune di Cagliari con la riserva di adottare in un momento successivo tutti i provvedimenti di variante o di adeguamento che si sarebbero resi necessari a seguito dell'espletamento degli adempimenti previsti dalla L. 47/85 e dalla L.R. 23/85 in tema di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive. Si procedeva, a quel momento, ad un'attuazione parziale del piano che non pregiudicasse dette eventuali varianti o adeguamenti dello stesso.

Allo stato attuale, il Piano in oggetto risulta pressoché completamente attuato, soprattutto in relazione alla parte edilizia residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.). Sono ancora da completare parte delle opere di urbanizzazioni a verde attrezzato poiché mai realizzate neppure dal Comune di Cagliari nella fase originaria di attuazione.

In particolare, sono state eseguite le seguenti verifiche:

Piano di Zona	Superfici in Assestamento [mq]							Viabilità
	Superficie Territoriale	Lotti Fondiari	SSCR	S1	S2	S3	S4	
"Riu Saliu"	202.172	83.273	6.604	24.305	3.745	45.933	2.118	36.193

ENTE ATTUATORE (COOPERATIVE - IMPRESE - ENTE PUBBLICO)	numero di alloggi da tipologia edilizia (non vincolante)	n. elementi (corpi di fabbrica)	Riferimento Pratica
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	30	3	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	40	4	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	40	4	352-4-mo.pdf (3115-m.pdf)
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	40	4	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	60	6	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	15	15	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	15	15	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	14	14	2788-m 4 di 14.pdf
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	8	8	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	36	36	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	67	67	
ex Coop CENTO QUARTIERI a.r.l.	120	20	2788-m 7 di 14.pdf
ex Coop. NOVAS DOMUS a r.l.	50	5	262-10-mo.pdf
ex Coop. Rinascita a r.l.	10	1	3097-m.pdf
ex Coop. Rinascita a r.l.	10	1	
ex Coop. SILP. CA 1 a r.l.	10	1	3101-m.pdf
ex Consorzio Sardo Coop. Costruz.	20	2	3120-m.pdf
ex Impresa Ggiorgio Pani s.a.s.	20	2	323 - AG. 50- 1989 MONSERRATO.pdf
S.S.C.R.: Centro polifunzionale	-	-	352-3 tris-mo.pdf
(coop. Cento) CENTRO SPORTIVO	-	-	Schede della singola opera prodotte dall'Amministrazione
SCUOLA VIA CAPO D'ORSO	-	-	
SCUOLA MEDIA VIA ARGENTINA	-	-	
ASILO Via Capo Coda Cavallo	-	-	Progetto esecutivo
Totale	605	208	

Si può immediatamente notare, dall'analisi dei dati urbanistici di Piano, che emergerebbe, anche nel rispetto dei parametri indicativi minimi di cui al Decreto Assessoriale agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica, n. 2266/u/'83 (cd. Decreto Floris), una notevole disponibilità di volumetria residenziale e per s.s.c.r., a fronte di un'eccedenza di volumetria pubblica prevista dal Piano e una superficie teorica disponibile di circa m² 47.320 (m² 104.800 - m² 60.588) a fronte di un esubero di aree destinate a servizi pubblici dal Piano.

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto che ad oggi il Piano è stato quasi integralmente attuato, si ritiene, in questa fase, di dover procedere con le verifiche a consuntivo del dimensionamento del Piano.

Tenendo conto dell'effettiva superficie territoriale del piano e del mancato integrale sfruttamento della volumetria nei singoli lotti, è emersa una disponibilità volumetrica residuale che, se sfruttata, consentirebbe la realizzazione di nuove unità abitative per edilizia agevolata-convenzionata e servizi privati di quartiere senza la necessità di procedere con ulteriori espropri. I volumi per servizi pubblici, invece, risultano allo stato attuale interamente attuati.

La perimetrazione del Piano di Zona "Riu Saliu", in base agli elementi emersi dallo studio alla base della variante di assestamento del P.R.G., risulta modificata in funzione dello stato di attuazione. In

sostanza, viene mantenuto l’ambito effettivamente attuato e compreso nel territorio comunale di Monserrato dopo l’intervenuta autonomia amministrativa.

Gli ambiti stralciati di cui sopra vengono poi ricompresi, in uno con i due Piani di Zona “Riu Saliu” e “Su Mulinu” in assestamento, all’interno di un ambito di studio attuativo più generale perimetrato ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78 e ss.mm.ii. che dovrà tenere conto dei volumi realizzati abusivamente e sanati o sanabili e dei parametri generali di dimensionamento e verifica in modo unitario e coordinato.

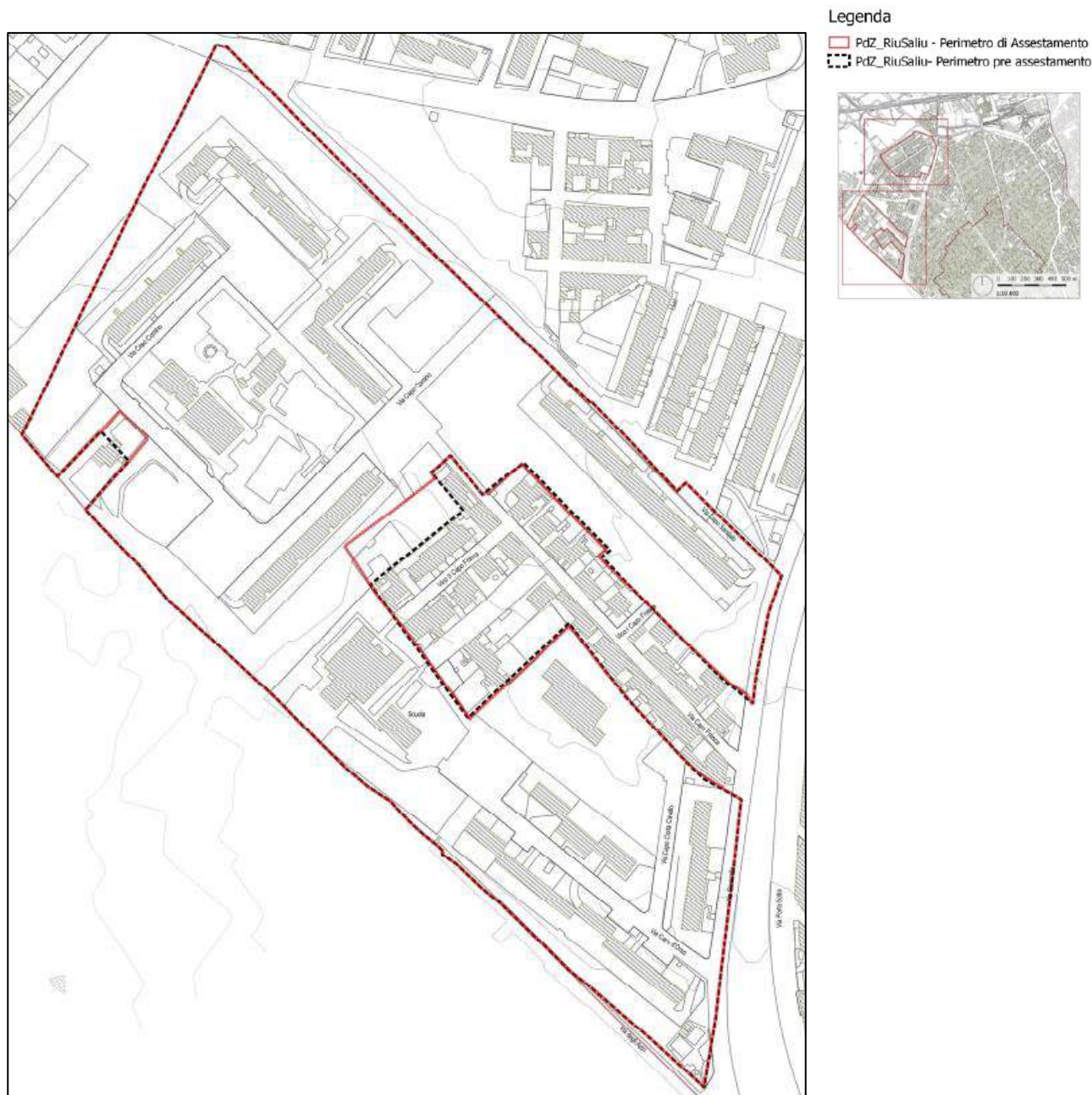
Anche la superficie territoriale del di Piano di Zona risulta essere parzialmente modificata rispetto alla variante del 1985, sia per effetto della sentenza che ha di fatto stabilito la restituzione di alcuni mappali agli espropriandi, sia per la presenza di allineamenti erronei succedutisi nel tempo. Tali elementi sono stati verificati incrociando i dati catastali (cartografia e banca dati), l’ortofoto RAS 2013, i vettori del Database Geotopografico RAS (DBGT10K) e i vettori del database multiprecisione RAS (DBMP).



La verifica puntuale dello stato di fatto ha evidenziato la presenza di una situazione incoerente tra la situazione presente in mappa del catasto terreni e quanto realmente riscontrabile cartograficamente sovrapponendo lo strato grafico insediativo alla ortofoto RAS 2013. Ciò è stato riscontrato per entrambi gli ambiti componenti i Piano di Zona. Pertanto, sarà necessario procedere ad una campagna di rilievo topografico complessivo con relativa restituzione per poi procedere al riallineamento complessivo della cartografia e dei tipi mappali singoli.

La superficie di Piano attuata e in assestamento urbanistico è pari a m² 202.172. Applicando un indice territoriale di 1,50 m³/mq, si ha una volumetria territoriale pari a m³ 303.258, di cui m³ 34.944 per

servizi pubblici già realizzati e circa 4.864 m³ in gran parte da riservare a servizi pubblici già progettati e di prossima realizzazione (Centro di aggregazione sociale previsto in Via Capo Comino con il Contratto di Quartiere II). Dai dati in assestamento la volumetria pubblica disponibile nel Piano di "Riu Saliu", risulta pari m³ 39.808.



Dalle verifiche effettuate in fase di assestamento nell'ambito territoriale ricompreso nella variante del Piano di Zona Riu Saliu, risultano edificati per residenze e s.s.c.r. (dati desunti dai progetti edilizi) circa m³ 240.000 contro i m³ 253.784 assegnati ai lotti da Piano di Zona vigente. La volumetria effettivamente assegnata ai lotti era dunque maggiore di quanto effettivamente sfruttato con gli interventi attuati. Si tenga conto che nella volumetria residenziale e per servizi privati di cui sopra sono stati inclusi i circa 12.200 m³ di volumetria del centro commerciale di Via Argentina nel vigente Piano di Zona considerati pubblici.

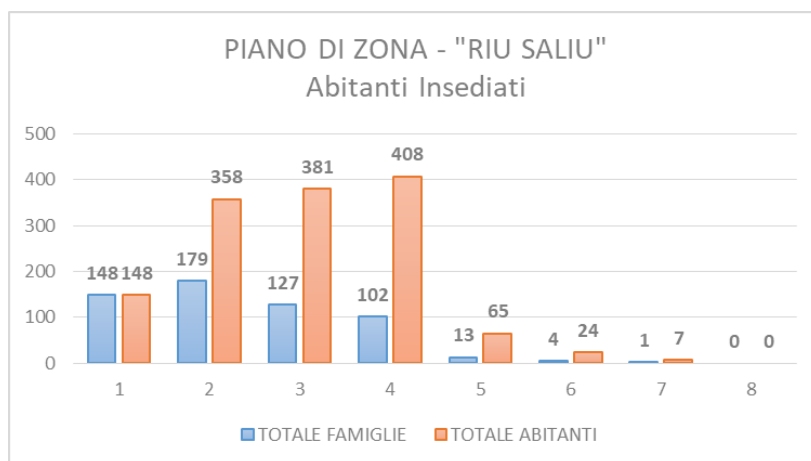


Figura 1: Grafico con la distribuzione degli abitanti insediati nel Piano di Zona "Riu Saliu" rispetto alla tipologia del nucleo familiare di appartenenza

Lo stato insediativo previsto in via teorica dal previgente P.R.G. di Cagliari era in origine pari a circa 3.360 abitanti, previsioni che si è dimostrata sovrabbondante alla luce dei residenti effettivi di cui si dirà a seguire. Previsione effettuata molti decenni orsono quando i nuclei familiari, anni '50÷'70, erano assai numerosi.

Il grafico precedente descrive la componente insediativa relativa al Piano di Zona esaminato in funzione dei nuclei familiari. Dalla lettura emerge un totale di 574 nuclei familiari con un numero medio di 2,42 componenti per ciascun nucleo e un numero complessivo di abitanti insediati pari a 1.391.

Pertanto, si può dedurre che attualmente si ha una dotazione volumetrica pro-capite data dal rapporto tra la volumetria effettivamente attuata di circa m^3 275.000 (somma delle volumetrie residenziali da Concessione Edilizia e volumetrie pubbliche) e il numero degli abitanti, pari a **198 m^3/ab** , con una **dotazione di aree S di circa 55 m^2/ab** .

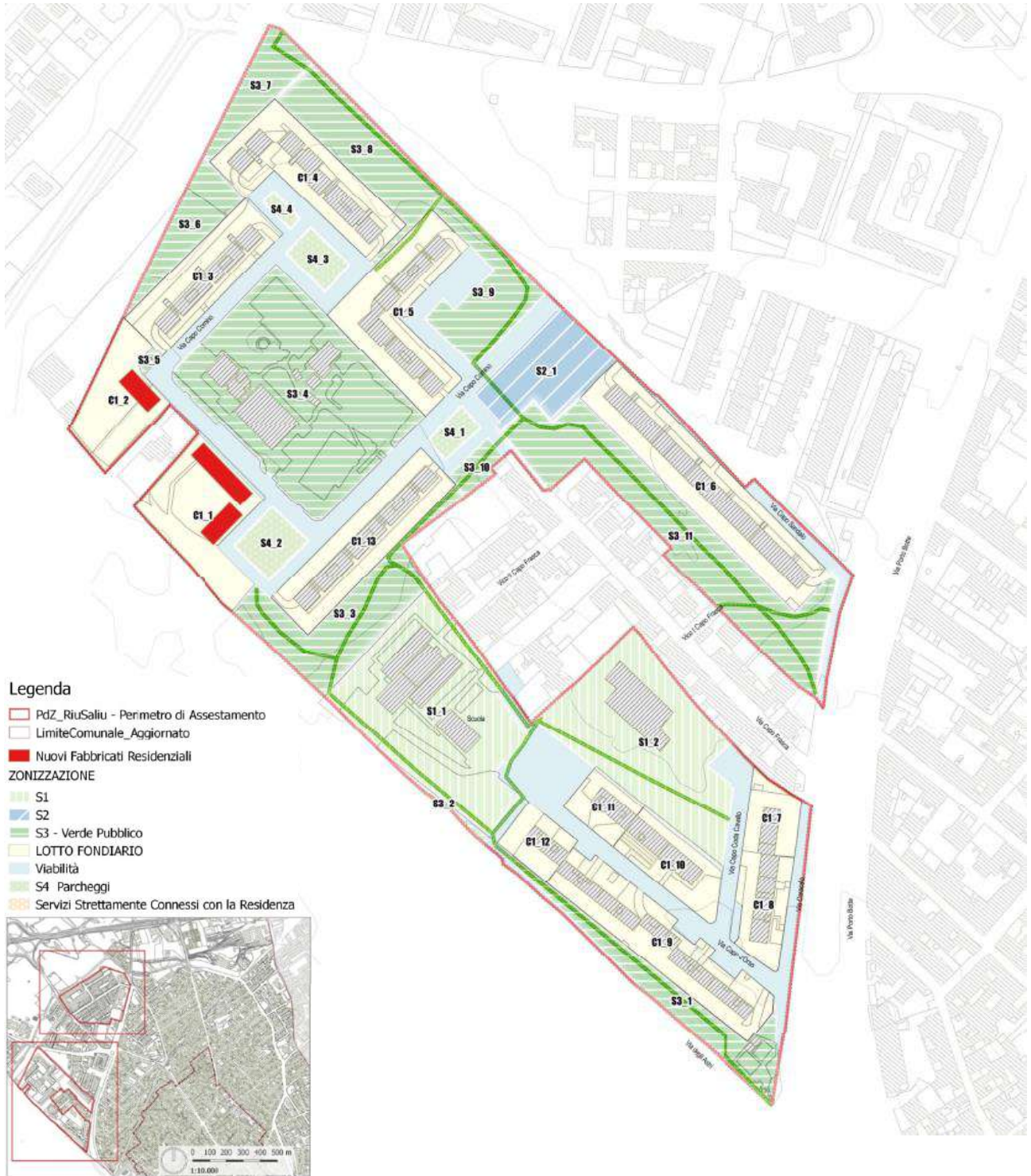
Considerato che la tipologia edilizia del piano non permette un incremento sostanziale del numero dei nuclei familiari, si ritiene che la capacità insediativa sia pressoché esaurita salvo per la parte di volumetria per edilizia residenziale sociale ancora da utilizzare (circa m^3 12.000) che, se dimensionata con una dotazione teorica di 100 m^3/ab , con tipologie edilizie plurifamiliari di piccole dimensioni, porterebbe ad un incremento non sostanziale del numero complessivo di abitanti (circa 130 considerando l'incidenza del volume pubblico).

In conclusione, per quanto sopra riportato:

- ✓ si può considerare quale parametro consolidato di dimensionamento in assestamento del Piano in oggetto, quello di **195 m^3/ab** con una dotazione minima per volumetria pubblica di 10 m^3/ab e una **dotazione di aree S minima pari a 48 m^2/ab** , ampiamente superiore ai 18 m^2/ab come prescritto dal D.E. EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/'83.
- ✓ **Per l'ambito in esame, volendo effettuare la verifica con i parametri ipotetici di base del Decreto Floris si avrebbe:**
 - superficie territoriale: m^2 202.172
 - indice territoriale: 1,50 m^3/mq ;
 - volumetria massima territoriale: m^3 303.258;

- aditanti ipotetici in assenza di dimensionamento, su base 100 m³/ab: 3.032;
 - abitanti effettivamente insediati: n. 1.391;
 - abitanti effettivamente insediati e ipoteticamente insediabili con l’attuazione della volumetria residenziale residuale: n. 1.521;
 - dotazione volumetrica pubblica calcolata a 10 m³/ab su 3.032 ab ipotetici: 30.320 m³ (< m³ 39.808 già realizzati e progettati e di prossima realizzazione);
 - volumetria per servizi pubblici già realizzati: m³ 34.944.
- ✓ La superficie minima per aree S in fase di assestamento non dovrà essere inferiore a 1.521 ab x 48 m²/ab = m² 73.008.
- L’indice territoriale di edificabilità di tale Zona urbanistica “C₁” rimane, chiaramente, pari a 1,50 m³/m².





Quadro finanziario degli interventi di completamento delle opere di urbanizzazione

a) Realizzazione parcheggi

Zona	Sup. (mq)	tipologia	Importo Unitario (€/mq)	Stima Costo (Euro)
S4_1	421,25	-	100	42.125,00
S4_2	886,03	-	100	88.603,00
S4_3	628,61	-	100	62.861,00
S4_4	182,00	-	100	18.200,00
Sommano Zone S4	2117,89			211.789,00

b) Verde Attrezzato

Zona	Sup. (mq)	tipologia	Importo Unitario (€/mq)	Stima Costo (Euro)
S3_1	2.726,03	2	30	81.780,90
S3_2	198,30	2	30	5.949,00
S3_3	3.838,99	2	30	115.169,70
S3_7	1.581,85	2	30	47.455,50
S3_8	3.284,58	2	30	98.537,40
S3_9	2.610,41	2	30	78.312,30
S3_10	507,69	2	30	15.230,70
S3_11	7.053,86	2	30	211.615,80
S3_23	79,72	2	30	2.391,60
S3_24	1.240,10	2	30	37.203,00
S3_25	321,40	2	30	9.642,00
S3_26	385,88	2	30	11.576,40
S3_27	756,54	1	20	15.130,80
S3_28	315,18	1	20	6.303,60
S3_29	312,36	1	20	6.247,20
S3_30	2.203,55	1	20	44.071,00
S3_31	1.078,19	1	20	21.563,80
S3_32	170,39	2	30	5.111,70
S3_33	318,65	2	30	9.559,50
Sommano zone S3	28.665,02			822.851,90

Altri Interventi	Quantità	tipologia	Importo Unitario (€/mq)	Stima Costo (Euro)
Interventi puntuali di completamento sottoservizi e manutenzioni straordinarie	200.000 mq	-	1,00	200.000,00
d) Connessioni Ciclo/Pedonali	3.830 m	-	163,00	567.580,00
e) Connessione viaria tra la Via Capo d'Orso e la Via degli Astri	35 m		403,14	14.109,90
	Sommano altri interventi			781.689,90

Riepilogo costi di Urbanizzazione				
a)	Realizzazione parcheggi			211.789,00
b)	Verde Attrezzato			822.851,90
	Interventi puntuali di completamento sottoservizi e			
c)	manutenzioni straordinarie			200.000,00
d)	Connessioni Ciclo/Pedonali			567.580,00
	Connessione viaria tra la Via Capo			
e)	d'Orso e la Via degli Astri			14.109,90
STIMA COSTI DI URBANIZZAZIONE NEL QUINQUENNIO				1.816.330,80

	Introiti previsti	Quantità	tipologia	Prezzo (Euro)	Stima Costo (Euro)
f)	Assegnazione in diritto di proprietà di parte dei volumi da insediare nei lotti C1_1 e C1_2	8.500 mc	-	175	1.487.500,00
g)	Assegnazione in diritto di proprietà dei volumi da insediare nel lotto SSCR_2 per Housing Studentesco	4.000 mc	-	150	600.000,00
h)	Assegnazione in diritto di superficie di quota parte dei volumi da insediare nel lotto C1_1	3.500 mc	-	105,00	367.500,00
STIMA INTROITI NEL QUINQUENNIO					2.455.000,00

Per quanto sopra esposto la previsione di spesa risulta ampiamente coperta dalle previsioni di introito.

CAGLIARI 08.03.2018

Il tecnico Incaricato

Dott.Ing. Roberto Cossu

