



COMUNE DI SAN SPERATE

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

DI

“CRABILI MEREU”

RELAZIONE TECNICA GENERALE

ED ALLEGATI

1. PREMESSE

La presente relazione generale illustra e descrive la nuova proposta di Piano di Risanamento Urbanistico di Crabili Mereu sviluppata dall'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione G.C. n. 111 del 21.11.2016, in esito alla presa d'atto del mancato riscontro alle prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30.11.2015 di approvazione definitiva del precedente piano proposto da alcuni privati cittadini nel 2013.

Nella prospettiva di una definitiva condivisione delle scelte programmatiche del piano, l'Amministrazione Comunale ha, infatti, incaricato l'Ufficio Tecnico di approfondire e fornire alcune indicazioni tecniche e progettuali che, una volta recepite nel piano proposto, potessero risolvere le problematiche riscontrate e contemperare le varie esigenze manifestate dai vari privati proprietari dei terreni ricadenti nel piano, ritenendole più equilibrate ed eque per tutti i soggetti coinvolti.

La soluzione progettuale studiata è stata sviluppata tenendo conto di alcune peculiarità dell'assetto esistente ed in particolare dalla concreta e reale compromissione urbanistica a causa dell'attuale situazione edificatoria.

Lo sviluppo planovolumetrico proposto è stato condotto prevedendo due distinti compartimenti Parte 1 e Parte 2, la cui attuazione può essere demandata sia all'intervento pubblico che all'iniziativa privata, avendo particolare riguardo di:

- prevedere l'ubicazione degli assi stradali delle viabilità dei singoli comparti sulle proprietà catastali interessate all'attuazione del piano, concentrando le aree verdi ed i parcheggi pubblici in prossimità del tessuto edilizio esistente, per non rischiare di compromettere e ritardare la futura ed auspicata realizzazione delle opere di urbanizzazione e rendere facilmente agibili i nuovi lotti edificabili prospicienti.
- evitare squilibri nella ripartizione delle aree in cessione per standards e nell'attribuzione delle superficie fondiaria tra i vari singoli lotti edificabili., al fine di eliminare le iniquità perequative esistenti e conseguentemente garantire, tra tutti i proprietari interessati dall'intervento, un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

Particolare attenzione è stata infine posta e riservata alla verifica delle reali proprietà catastali, che nel precedente piano approvato non erano state adeguatamente aggiornate, determinando conseguentemente un nuovo calcolo dell'estensione complessiva della superficie del piano.

2. DESCRIZIONE

L'area interessata dal P.R.U. dell'estensione di 15.956,30 mq, secondo le indicazioni del P.U.C. ricade in zona "C*2" di espansione vincolata a piano attuativo di iniziativa comunale a causa della situazione urbanistica compromessa dalla presenza di interventi abusivi e dall'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Tenendo conto della loro ormai consolidata struttura edilizia, la proposta di piano (interpretando lo stato attuale in rapporto alle possibilità offerte dal quadro legislativo ed alle esigenze della collettività), configura un'organizzazione che integra le aree abusivamente edificate, le aree già "predisposte" per accogliere volumi edilizi e le aree libere da definire nell'assetto urbanistico per le diverse destinazioni d'uso.

Pertanto l'obiettivo principale e finale del presente P.R.U. è quello di recuperare il patrimonio edilizio abusivo, garantendo le necessarie urbanizzazioni; nel contempo consente il completamento edilizio in modo da realizzare una perequazione sostanziale tra le proprietà.

In altri termini si propone una realizzazione dell'insediamento che rispetti per quanto possibile gli schemi urbanistici ed i modelli abitativi ormai consolidati con l'inserimento di volumi di nuova costruzione per residenza e servizi, così da raggiungere una configurazione finale integrata.

3. STANDARD URBANISTICI

Per quanto riguarda il dimensionamento e il reperimento delle aree per servizi pubblici, visto quanto dispone il decreto Assessoriale LL.PP. Finanze e Urbanistica del 12.11.1982 n° 1982/U, in cui si prescrive una superficie da destinare a servizi pubblici pari a 18 mq/ab (S) da ripartire in zona S1-S2-S3-S4, tenuto conto della densità edilizia, stante il contesto edilizio esistente e stante la difficoltà di reperire una superficie per standards adeguata ad un parametro pari a 100 mc/ab, si è ritenuto cautelativo e vantaggioso adottare un parametro di 180 mc/ab applicabile agli interventi di nuova edificazione, come previsto e contemplato nella Relazione sul dimensionamento insediativo del

P.U.C. approvato con Delibearzione C.C. n. 13 del 11.03.2002 e pubblicato sul B.U.R.A..S. del 22.07.2002.

Tenuto conto della situazione urbanistica esistente, compromessa dalla presenza di interventi abusivi e del frazionamento attuato, e di quanto su riportato, si ottiene pertanto la seguente ripartizione delle superfici contenute nel piano e dettagliatamente riportate nelle tabelle riepilogative allegate alla presente relazione:

- Superficie residenziale	mq 11.519,09 (72,2%)
- Superficie servizi pubblici	mq 2.413,00 (15,1%)
- Viabilità	mq 2.023,95 (12,7%)

Totale	mq 15.956,30 (100%)
--------	---------------------

- Indice territoriale 1,5 mc/mq
- Indice fondiario 2,078 mc/mq
- Volume complessivo mc 23.934,45
- Altezza massima 7,30 m all'intradosso
- Distanza dai confini privati 5,00 m
- Distanza asse stradale 7,50 m
- Distanza pareti finestrate 10,00 m

4. ATTUAZIONE DEL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

L'attuazione del piano di risanamento urbanistico è affidato al Comune, oppure a consorzi di proprietari che, previo convenzionamento, possono dar corso alle previsioni di piano.

Nel caso di attuazione da parte dei privati, la convenzione dovrà prevedere:

a) Cessione al comune di tutte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle destinate a standards urbanistici;

b) Realizzazione a totale carico dei privati di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali:

- Rete viaria
- Rete idrica
- Rete fognaria

- Rete elettrica
- Canalizzazione per passaggio rete Telecom

c) Garanzie finanziarie attraverso l'accensione di polizza fideiussoria, da rivalutarsi con periodicità biennale.

Alla convenzione dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere di cui al punto b) ed il computo metrico estimativo delle stesse. Solo dopo la stipula di detta convenzione, potrà darsi corso alla presentazione da parte dei privati dei progetti edilizi. La presentazione della DUAAP presso il competente SUAPE dovrà essere preceduta dal versamento degli oneri concessori relative alle opere di urbanizzazione secondaria, del costo di costruzione e della quota percentuale relativa agli oneri finanziari sostenuti dall'amministrazione comunale per la compilazione del P.R.U.

Le modalità operative di edificazione sono dettagliatamente indicate nelle relative Norme di Attuazione del piano.

Per l'attuazione dell'intervento ed in particolare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stata predisposta una stima dei costi, dettagliatamente indicata ed esplicitata, nel computo metrico estimativo che ammonta ad **€ 173.460,94**.

A questa somma vanno poi aggiunte le seguenti spese:

Spese per realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria si è partiti dal valore stabilito dalla Regione Autonoma della Sardegna con il Decreto Assessoriale n. 70/U del 31.01.1978 e segnatamente l'art. 5 che fissa in lire 6500/mc (€ 3.36/mc) il costo convenzionale base per le opere di urbanizzazione secondaria, approvato con Determinazione UT. n. 24 del 28.01.2013 che rivalutato da Marzo 2013 risulta pari ad € 3,94.

- Il costo complessivo sarà pertanto:
- € 3,94 X mc. Totali 23.934,45 = **€ 94.301,73**

Spese per l'acquisizione delle aree

Il piano di risanamento prevede una superficie complessiva destinata a standard di cessione S complessiva pari a mq 2.413,00 maggiore della superficie minima di cessione stimata in mq.

2.394,00. Per viabilità, marciapiedi e cabina elettrificazione una superficie complessiva di cessione pari a mq. 2023,95.

Pertanto, conformemente a quanto indicato dalle N.T.A. del Piano, il costo convenzionale (alla data di adozione del presente nuovo PRU), di 1 mq di aree di cessione per standard servizi, non ceduta gratuitamente dai soggetti attuatori, è stabilito in misura pari a quella recentemente approvata per l'altro piano di risanamento Urbanistico di "Bia Assemini" determinata in 68,00 €/mq.

Tale importo verrà considerato quale valore unitario non solo le acquisizioni delle aree extra standard ma anche per la monetizzazione delle cessioni per standard del PRU come regolato sempre dalle N.T.A..

Superficie aree extra standard mq. 19 x € 68,00 = € **1.292,00** **Importo totale per acquisizioni e monetizzazione delle cessioni per extra standard del P.R.U.**

Spese varie

Per l'attuazione del piano sarà necessario sostenere ulteriori spese di importo complessivo pari ad **€ 70.000,00 per:**

- Frazionamenti
- Spostamento condotta Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

Costo totale intervento: **€ 339.054,67**

CONCLUSIONI

Il costo unitario da applicare ai vari concessionari ai fini dell'attuazione del piano si ottiene ripartendo il costo complessivo pari ad **€ 339.054,67** Per la volumetria complessiva edificabile pari ad 23.934,45 mc.

Si ottiene pertanto un **onere unitario pari ad 14,166 €/mc**, da versarsi con le modalità vigenti per il rilascio delle concessioni edilizie.