



COMUNE DI VILLACIDRO

Provincia del Sud Sardegna

VARIANTE

ai PIANI DI ZONA nn.1-2

in località "Campusantu-Corterisoni-Gutturu Abis"

ai sensi degli artt.20-21 della Legge Regionale n.45/1989

L'AMMINISTRAZIONE:

Il Sindaco

Federico Sollai

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Maria Efisio Contini

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata

Ing. Francesco Pisano

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Francesco Pisano (R.U.P.)

Ing. Massimiliano Schirru

Arch. Ing. Sergio Mocchi

Relazione illustrativa di variante ai Piani di Zona n. 1 e n. 2
Campusantu, Corterisoni e Gutturu Abis

Elaborato

D.01

Scala

Data

Settembre 2023

Revisione n.

Data Revisione

VARIANTE AI PIANI DI ZONA NN. 1 e 2 IN LOCALITÀ "CAMPUSANTU - CORTERISONI" e GUTTURU ABIS": RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PIANI DI ZONA NN. 1 e 2 IN LOCALITÀ "CAMPUSANTU - CORTERISONI". STATO DI ATTUAZIONE.

1.1 Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione e di attuazione del Piano di Zona n. 1.

1.1.1 Cronistoria atti

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 dell'11 dicembre 1972 fu approvato in via preliminare il progetto del Piano di Zona (PdZ) nelle località "Campusantu" e "Corterisoni", poi identificato semplicemente con il "N. I", composto dai seguenti elaborati:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1) Relazione illustrativa; | 5) Zonizzazione; |
| 2) Raffronto col programma di fabbricazione; | 6) Piano planivolumetrico; |
| 3) Vecchio catasto; | 7) Planimetria impianti. |
| 4) Viabilità e nuovo catasto; | |

con la condizione che venissero inclusi i terreni posseduti dalle ferrovie complementari.

Il Piano fu redatto in vigenza del Regolamento Edilizio e annesso Programma di Fabbricazione (PdF) approvato con D.P.G.R. n. 63 del 12 luglio 1971.

Localizzato in parte in Zona "B" (denominata Lotto 1), suddivisa in n. 4 comparti (A, B, C e D) ed in parte in Zona "C" (denominata Lotto 2), suddivisa in n. 5 comparti (E1, E2, F, G e H), del PdF al tempo vigente, fu approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 204 del 3 maggio 1973 (ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69 del 5 giugno 1973) e trasmesso alla RAS per le approvazioni di competenza con nota prot. n. 80/74 del 14 dicembre 1973.

Il piano di zona fu poi approvato e reso esecutivo con **Decreto del Presidente della Giunta Regionale (D.P.G.R.) n. 275 dell'11 agosto 1975**, pubblicato per estratto sul BURAS n. 30 del 2 settembre 1975. Per chiarezza di esposizione si riportano alcuni stralci del decreto con l'indicazione della superficie territoriale e della zonizzazione nonché del volume complessivo assentito, con un indice territoriale medio deducibile pari a m^3/m^2 1,270945. Indice territoriale medio dedotto dal rapporto tra volumetria complessivamente assentita e superficie territoriale presa in considerazione, comprensiva della viabilità di collegamento tra i comparti che compongono il piano. Oltre la superficie indicata in decreto il piano contemplava in esproprio un'area di m^2 4.990 ricadente in fascia di rispetto cimiteriale destinata a verde e servizi.

Il piano approvato era composto dall'ambito in zona B con indice fondiario di $1,50 m^3/m^2$, dall'ambito in zona C con indice territoriale di $1,50 m^3/m^2$ e dalla viabilità di collegamento tra i vari comparti con il conseguente indice territoriale medio su calcolato.

VISTO il Piano di Zona medesimo, redatto dall'Arch. Gianni Deli tala e dall'Ing. Francesco Matta, che interessa una serie di cinque aree, di cui quattro in zona di completamento e una in zona di espansione, per complessivi mq. 134.950 di cui:

- per residenze	mq. 60.320;
- per parcheggi	mq. 5.620;
- per verde e servizi pubblici	mq. 31.330;
- per viabilità	mq. 37.680;

per la realizzazione di un volume edificatorio di mc. 171.514, compreso quello per servizi pubblici; e compor tante una spesa presuntiva di L. 2.443.912.000, di cui L. 1.164.463.000 per opere di urbanizzazione prima ria e L. 1.279.449.000 per opere di urbanizzazione se-
condaria;

Figura 1 - Estratto del D.P.G.R. n. 275 dell'11 agosto 1975

VISTI i pareri del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche espresso con nota n° 437 del 9.7.1974 e della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie espresso con nota N°258 del 25.2.1975;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica Regionale di Coordinamento nella seduta del 27.6.1975, a condizione che risulti autorizzata la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale;

VISTO il decreto del Medico Provinciale di Cagliari n° 1456 del 19.7.1962, che autorizza detta riduzione;

RITENUTO che il Piano suddetto è stato redatto in conformità alla legislazione vigente in materia;

VISTA la deliberazione di Giunta del 29 LUG. 1975

DECRETA

- Art. 1) - È approvato e reso esecutivo il Piano di Zona ai sensi della Legge 167/1962 adottato dal Consiglio Comunale di Villacidro con deliberazione n° 69 del 5.6.1973.
- Art. 2) - Il Piano è costituito dai seguenti elaborati, visti dall'Assessorato agli Enti Locali, Ecologia ed Urbanistica:
- Relazione;
 - Catasto e piano parcellare;
 - Zonizzazione;
 - Planivolumetrico;
 - Tipi edilizi (2 tavole);
 - Viabilità e impianti;
 - Profili e sezioni stradali;
 - Organizzazione servizi;
 - Profili architettonici (2 tavole).
- Art. 3) - Il tempo di attuazione del Piano di Zona, entro il quale dovranno essere compiute le relative espropriazioni, è fissato in quindici anni dalla data del presente decreto.
- Art. 4) - Il presente decreto verrà pubblicato per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione Sarda ed entrerà in vigore il giorno della sua pubblicazione.

Cagliari, 11 AGO. 1975

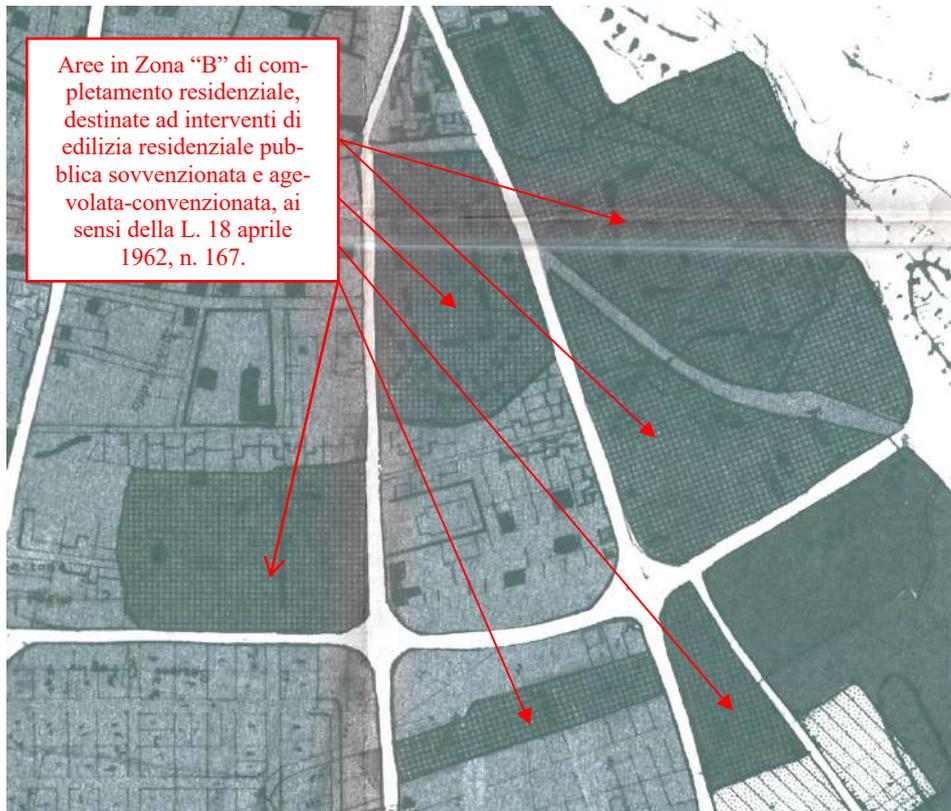
Figura 2 - Estratto del D.P.G.R. n. 275 dell'11 agosto 1975

Come detto, il piano era territorialmente suddiviso in due lotti:

- Il primo interessava quattro aree appartenenti alle ex casermette militari, poi oggetto di esproprio, in zona di completamento residenziale;
- Il secondo occupava aree in parte già comunali ed in parte private, ricadenti in zona di espansione residenziale.

La ripartizione percentuale delle aree interessate secondo la stesura iniziale, in conformità alle norme del PdF in vigore, per viabilità, attrezzature, servizi e residenze, avrebbe dovuto essere la seguente:

- Superficie territoriale complessiva: **m² 160.154**;
- Lotto 1° (zona di completamento):
 - ✓ Area complessivamente interessata: m² 99.952; ✓ Volumetria assentibile (0,90 m³/m²): m³ 89.956;
 - ✓ Abitanti (dotazione di m³ 100/ab): ab 900;
 - ✓ Area ad uso pubblico (0,05+0,02+0,10+0,03) x m² 99.952 = m² 19.990 (20% della superficie territoriale);
- Lotto 2° (zona di espansione):
 - ✓ Area interessata in sottozona C₁: m² 48.852; ✓ Area interessata in sottozona C₁₁: m² 11.350;
 - superficie complessiva: m² 60.202;



Aree in Zona "B" di completamento residenziale, destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata-convenzionata, ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167.

Figura 3 - Stralcio Programma di Fabbricazione

Ambiti di Zona "B" originariamente destinati a Piano di Zona ma di fatto interessati da servizi pubblici generali. Ambiti S_E poi stralciati nella versione definitivamente approvata con decreto RAS.

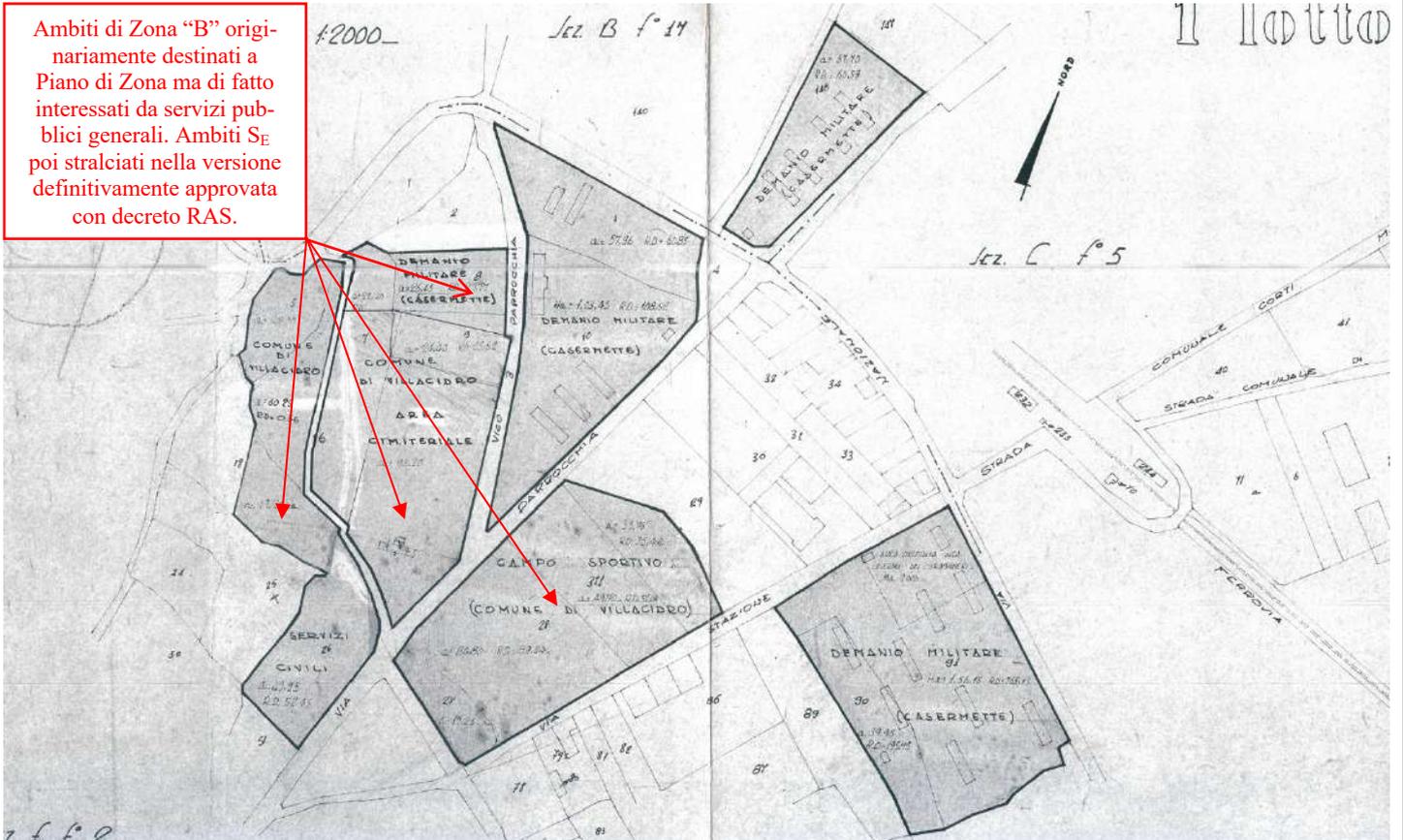


Figura 4 - Stralcio elaborato catastale con individuazione degli ambiti originari costituenti il primo lotto del PdZ (Tav. 6) e indicazione della titolarità delle aree

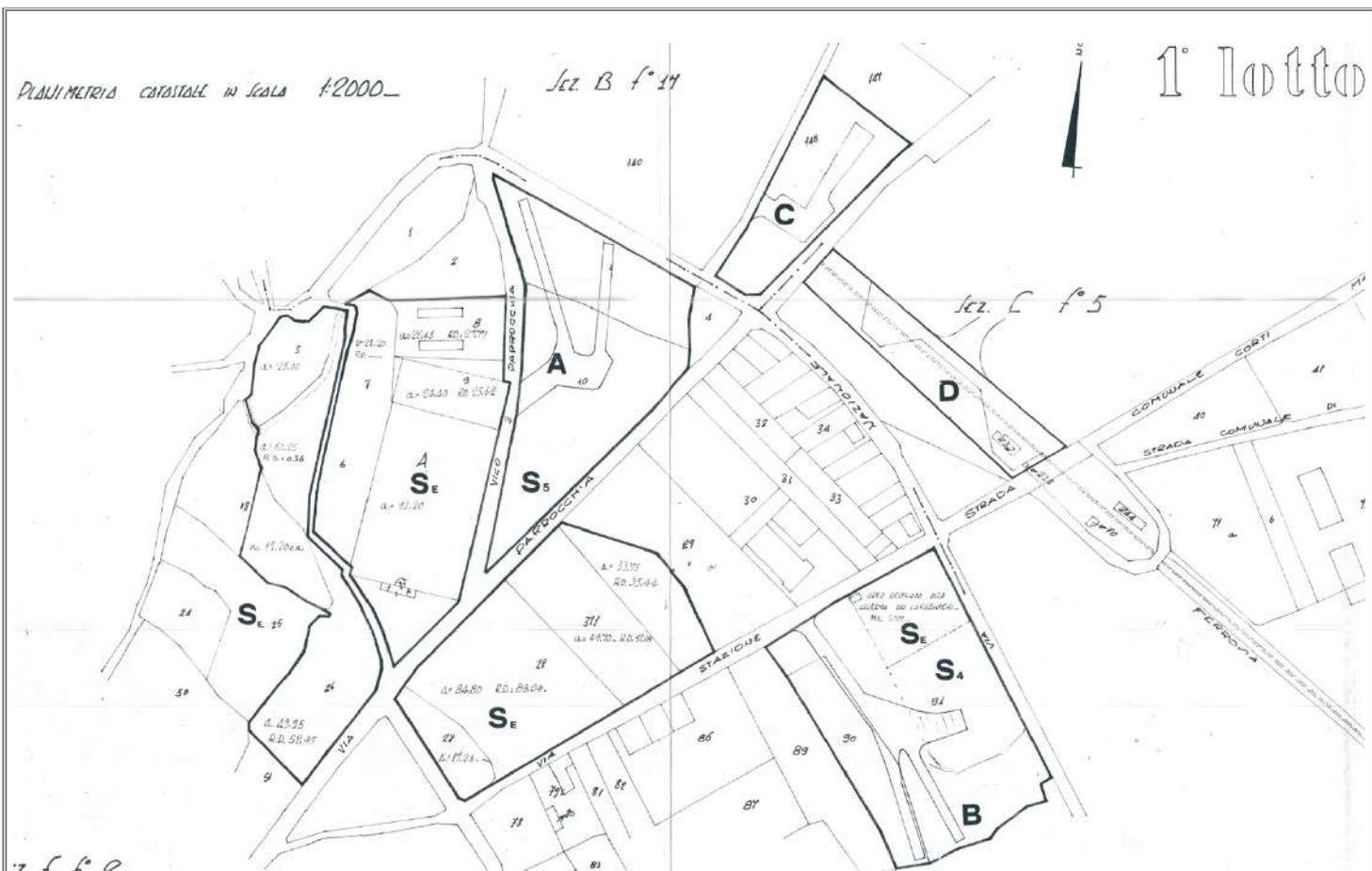


Figura 5 - Stralcio elaborato catastale con individuazione dei comparti originari costituenti il primo lotto del PdZ

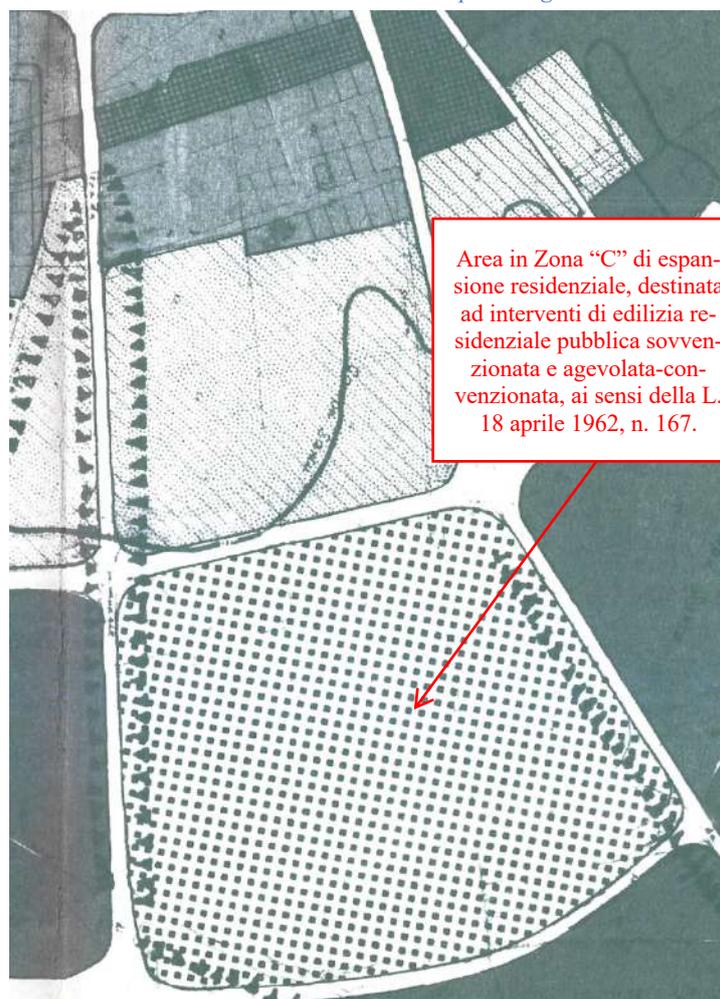


Figura 6 - Stralcio Programma di Fabbricazione

COMPARTI	Area (viabil.)	Area parcheggi e viabilità interna.	Ar. pubbl. per serv. di quart. con parco attr.	Area residenziale	TOTALE
A - S ₅	—	3000	3541	9600	16.141
B - S ₄	—	3000	2200	11.410	16.610
C	—	1050	—	4720	5770
D	—	2500	—	4715	7215
S _E	—	—	54.216	—	54.216
TOTALE		9550	59.957	30.445	99.952

E - G - S ₃	2850	3250	3450	8670	18.220
F	—	7800	—	11.682	19.482
S ₁	—	—	7550	—	7550
S ₂ -H	390	—	14.950	—	15.240
TOTALE	2850	11.050	25.950	20.352	60.592
TOT. GENER.	2850	20.600	85.970	50.797	150.544

COMPARTI	AREA
A - S ₅	16 141
B - S ₄	16 610
C	5 770
D	7 215
E-F-G-S ₁ -S ₂ -S ₃	60 202
S _E	54 216
TOTALE	160 154

NOTA: SI AGGIUNGANO MQ 390 DEL COMPARTO H PER ESPROPRIAZIONE

Figura 9 - Tabella ripartizione aree e relativa destinazione del PdZ originario

Con l'approvazione definitiva del piano di zona, nella versione allegata al **D.P.G.R. n. 275 dell'11 agosto 1975**, fu modificata la conformazione territoriale escludendo le aree S_E già destinate a servizi generali. I Comparti identificativi del piano furono quelli rappresentati nelle figure a seguire (stralcio del Planivolumetrico prot. n. 3.122).

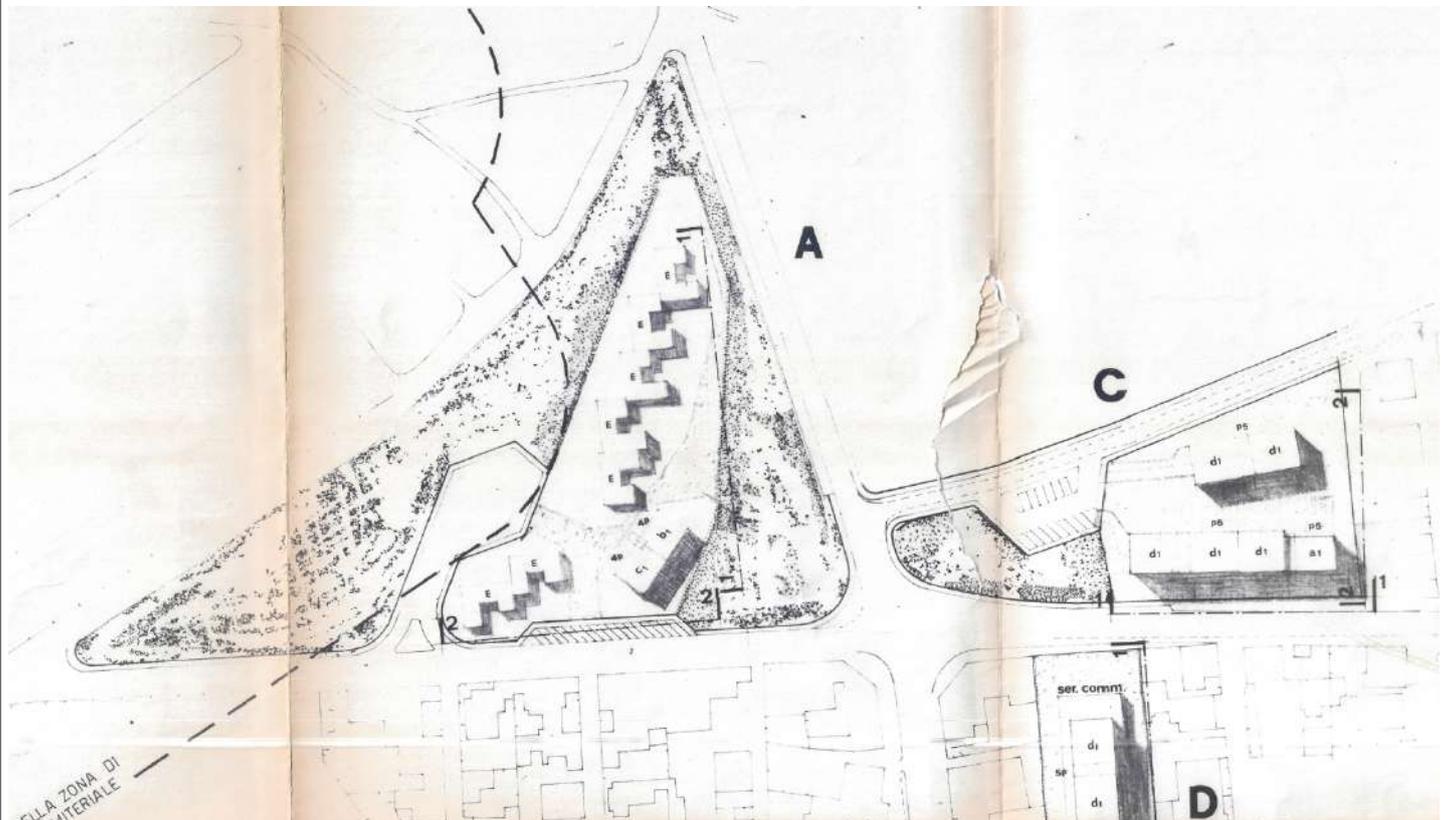


Figura 10 - Stralcio Tav. 3 del PdZ "Planivolumetrico": Comparti A e C

AREA	CORPI DI FABBRICA	SUP.		APPART.
		COPERTA	VOLUME	
		mq	mc	num.
A	Tipo E a due piani N°7	980	6160	14
	" B1 a quattro piani N°1	100	1240	4
	" C1 a quattro piani N°1	115	1440	4
	Scala " " " N°1	18	240	
	TOTALE TIPOLOGIE	1213	9080	
	Scantin. f.t. e Box	84	670	
	TOT. GENERALE AREA RES.	1297	9750	22
	Tipo D duplex N°6	462	2880	6
	" D1 a quattro piani N°4	616	7680	16
	" D1 a tre piani N°2	308	2280	6
Scala a quattro piani N°3	64	900		
TOTALE TIPOLOGIE	1450	13740		
Scantin. f.t. e Box	100	1380		
TOTALE GENERALE AREA RES.	1550	15120		
Servizio Chiesa	1000	7500		
" S.Materna	520	2600		
TOT. GEN. AREA RES. E SERV.	3070	25220	28	
C	Tipo D1 a cinque piani N°2	154	4800	10
	" D1 a sei piani N°3	616	8640	18
	" A1 a cinque piani N°1	144	2225	5
	Scala a sei piani N°2	64	1350	
	" a cinque piani N°1	21	75	
	TOTALE TIPOLOGIE	999	17090	
Scantin. f.t. e Box	257	1499		
TOTALE GENERALE AREA RES.	1256	18589	33	
D	Tipo D1 a cinque piani N°6	924	14400	30
	Scala a cinque piani N°3	64	225	
	TOTALE TIPOLOGIE	988	14625	
	Scantin. f. t. e Box	-	-	
	TOTALE GENERALE AREA RES.	988	14625	
	SERVIZI COMMERCIALI	1260	4410	
TOT. GEN. AREA RES. E SERV.	2248	19035	30	
TOTALE 1° LOTTO		7871	72594	113

Figura 11 - Stralcio Tav. 3 del PdZ "Planivolumetrico": tabelle superfici e volumi - Comparti A, B, C e D

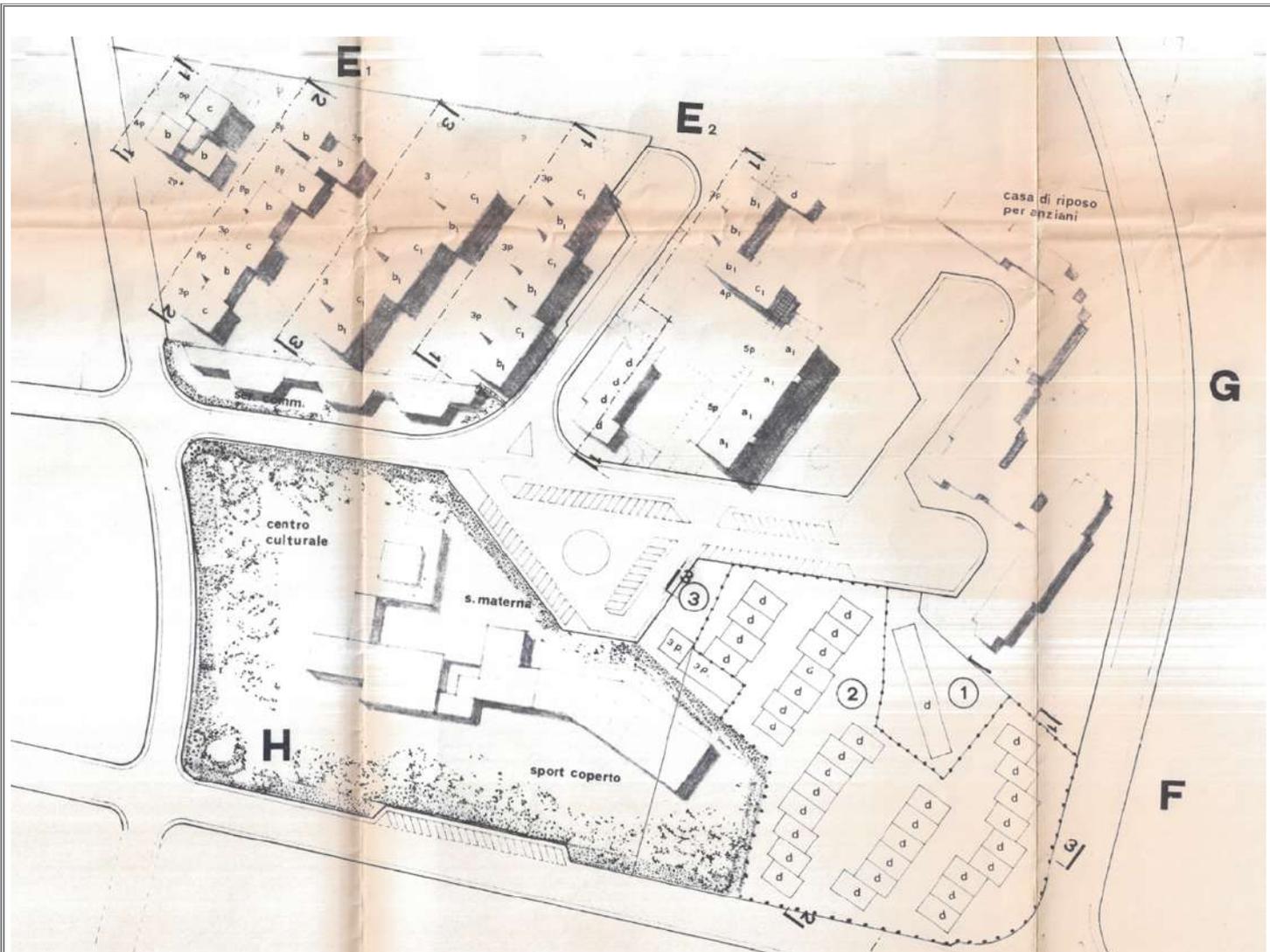


Figura 14 - Stralcio Tav. 3 del PdZ "Planivolumetrico": Comparti E1, E2, F, G e H

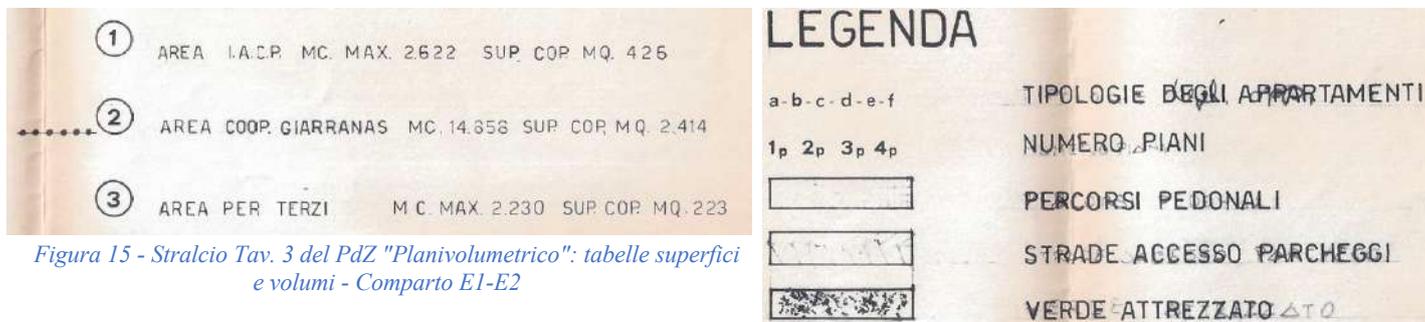


Figura 15 - Stralcio Tav. 3 del PdZ "Planivolumetrico": tabelle superfici e volumi - Comparto E1-E2

E2 i.a.c.p.	Tipo A1 a cinque piani	N°4	576	8900	20
	" B1 a tre piani	N°2	200	1860	6
	" B1 a quattro piani	N°1	100	1240	4
	" C1 a quattro piani	N°1	115	1440	4
	" D Duplex	N°5	385	2400	5
	Scala a tre piani	N°1	20	180	
	" a quattro piani	N°1	20	240	
	TOTALE TIPOLOGIE		1416	16260	
	Scantin. f.t. e Box		-	1740	
	TOTALE GENERALE AREA RES.		1416	18000	39

Figura 16 - Stralcio Tav. 3 del PdZ "Planivolumetrico": tabelle superfici e volumi - Comparto E2

F	Tipo D Duplex	N°34	2516	14960	34
	" A a quattro piani	N° 4	576	2225	4
	" F	N° 3	96	450	3
	" F1	N° 8	132	1640	8
	TOTALE TIPOLOGIE		3320	19275	
	Scantin.f.t. e Box		-	435	
	TOTALE GENERALE AREE RES.		3320	19710	49
G	CASA DI RIPOSO PER ANZIANI		2230	15610	84 P. 6/10
H	S. MATERNA		520	2600	
	CENTRO CULTURALE		1400	7970	
	SPORT COPERTO		880	5220	
	SERV. COMM. IN AREA " E"		1000	4000	
	TOTALE GENERALE AREA SERVIZI		3800	19790	
	TOTALE 2° LOTTO		9976	98920	152

Figura 17 - Stralcio Tav. 3 del PdZ "Planivolumetrico": tabelle superfici e volumi - Comparto F, G e H

Tabelle di zonizzazione da PdZ approvato con D.P.G.R. n. 275 dell'11 agosto 1975

Tabella 1 - 1° lotto - Ambito di intervento in Zona B di completamento residenziale - Zonizzazione

Comparto	Parcheggi (m ²)	Verde attrezz. (m ²)	Residenze (m ²)	Strade (m ²)	Totali	Sup. cop. residenze (m ²)	Residenze (m ³)	Servizi (tipo)	Servizi (m ²)	Servizi (m ³)
A	230	4.700	5.540	Strade interne + allargamenti: m ² 13.960	10.470	1.297	9.750	-----	-----	-----
B	720	6.800	7.350		14.870	1.550	15.120	Chiesa	1.000	7.500
	-----	-----	-----		-----	-----	-----	Sc. materna	520	2.600
C	550	1.140	3.850		5.540	1.256	18.589	-----	-----	-----
D	680	850	3.860		5.390	988	14.625	Serv. comm.	1.260	4.410
Verde cimiteriale		4.990	-----	4.990	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totali	2.180	18.480	20.600	m² 55.220	5.091	58.084	-----	2.780	14.510	

Tabella 2 - Valori totali del 1° ambito (1° lotto) - parametri edificatori

VALORI TOTALI DEL PDZ RELATIVI ALL'AMBITO IN ZONA "B"		INDICI		
Residenze	m ³ 58.084	Parcheggi	m ² 2.180/726 ab	3,00 m ² /ab
Servizi	m ³ 14.510	Verde attrezzato	m ² 13.490/726 ab	18,58 m ² /ab
Totale	m ³ 72.594	Verde attrezz. + cimiteriale	m ² 18.480/726 ab	25,45 m ² /ab
abitanti	n. 726	Indice fondiario	m ³ 58.084/20.600 m ²	2,8196 m ³ /m ²
		Indice territoriale	m ³ 72.594/50.230 m ²	1,4452 m ³ /m ²
		Indice territ. (compresa area rispetto cimiteriale)	m ³ 72.594/55.220 m ²	1,3146 m ³ /m ²

Per le finalità dello studio di variante e di progettazione delle opere previste nel Programma di Riqualificazione Urbana delle periferie, di cui si dirà più avanti, è importante segnalare che nella zonizzazione vigente nella voce "Verde attrezzato" sono contemplati tutti gli standard "S₁", "S₂" e "S₃" di cui al D.A. RAS agli EE.LL., Finanze

ed Urbanistica n. 2266/u/83. Pertanto, le aree effettivamente destinate a Verde pubblico attrezzato sono in quantità sostanzialmente inferiore alla superficie indicata in tabella complessiva di tutte le aree servizi pubblici.

Tabella 3 - 2° lotto - Ambito di intervento in Zona C di espansione residenziale - Zonizzazione

Comparto	Parcheggi (m ²)	Verde attrezz. (m ²)	Residenze (m ²)	Strade (m ²)	Totali	Sup. cop. residenze (m ²)	Residenze (m ³)	Servizi (tipo)	Servizi (m ²)	Servizi (m ³)
E1	3.440	-----	12.105	23.720	12.105	2.530	25.810	-----	-----	-----
E2		-----	6.195		6.195	1.416	18.000	-----	-----	-----
F		-----	10.120		10.120	3.320	19.710	-----	-----	-----
G		-----	11.300		11.300	2.230	15.610	Serv. comm.	1.000	4.000
		-----	-----		-----	-----	-----	Sport	880	5.220
H		1.780	-----		1.780	-----	-----	Centro cultur.	1.400	7.970
	16.060	-----	16.060	-----	-----	Scuola mater.	520	2.600		
Totali	3.440	17.840	39.720	23.720	84.720	9.496	79.130	-----	3.800	19.790

Tabella 4 - Valori totali del 2° ambito (2° lotto) - parametri edificatori

VALORI TOTALI DEL PDZ RELATIVI ALL'AMBITO IN ZONA "C"		INDICI	
Residenze	m ³ 79.130	Parcheggi	m ² 3.440/989 ab
Servizi	m ³ 19.790	Verde attrezzato	m ² 17.840/989 ab
Totale	m³ 98.920	Indice fondiario	m ³ 79.130/39.720 m ²
abitanti	n. 989	Indice territoriale	m ³ 98.920/84.720 m ²
			3,47826 m²/ab
			18,038 m²/ab
			1,9922 m³/m²
			1,16761 m³/m²

Tabella 5 - Valori totali del Piano di Zona n. 1 - parametri edificatori

VALORI TOTALI DEL PDZ RELATIVI AGLI AMBITI IN ZONA "B" E "C"		INDICI	
Residenze	m ³ 137.214	Parcheggi	m ² 5.620/1.715 ab
Servizi	m ³ 34.300	Verde attrezzato	m ² 31.330/1.715 ab
Totale	m³ 171.514	Verde attrezz. + cimiteriale	m ² 36.320/1.715 ab
abitanti	n. 1.715	Indice fondiario medio	m ³ 137.214/60.320 m ²
Superf. tot. compresa area risp. cimiteriale	m ² 139.940	Indice territoriale	m ³ 171.514/134.950 m ²
Viabilità	m² 37.680	Indice territ. (compresa area rispetto cimiteriale)	m ³ 171.514/139.940 m ²
			2,27477 m³/m²
			1,27094 m³/m²
			1,22562 m³/m²

Come si può evincere dagli stralci del piano particellare di esproprio nelle figure a seguire, il piano di zona comprende un'area di m² 4.990 ricadente in fascia di rispetto cimiteriale e la viabilità di collegamento tra i vari comparti, attualmente rappresentata come viabilità nel Piano Urbanistico Comunale.

CONGIA CARTA MARIA	Sem. Arborato	C-5	40	440	156,60
COLLU PES MARIA RITA fu EPISIO usufr.	Seminativo	C-5	41	230	156,60
SUPRA PITTEAU GIUSEPPE-MARIA fu SI-	Seminativo	C-5	42	140	156,60
SINNIO proprietari	"	C-5	43	50	156,60
SCANU ROSA	Seminativo	C-5	297	120	156,60
SCANU PASQUALINA	"	C-5	44	1000	156,60
MANNO CADONI ALFONSO	"	C-5	44	1000	156,60
ARROTONDAMENTO E IMPREVISTI					
IMPORTO COMPLESSIVO E.					
ESPR. TOT MQ					133 933
VIABILITA' DEL P.d.Z. CIA' COMUNALI					6 017
					139.940

Figura 18 - Stralcio del piano particellare di esproprio

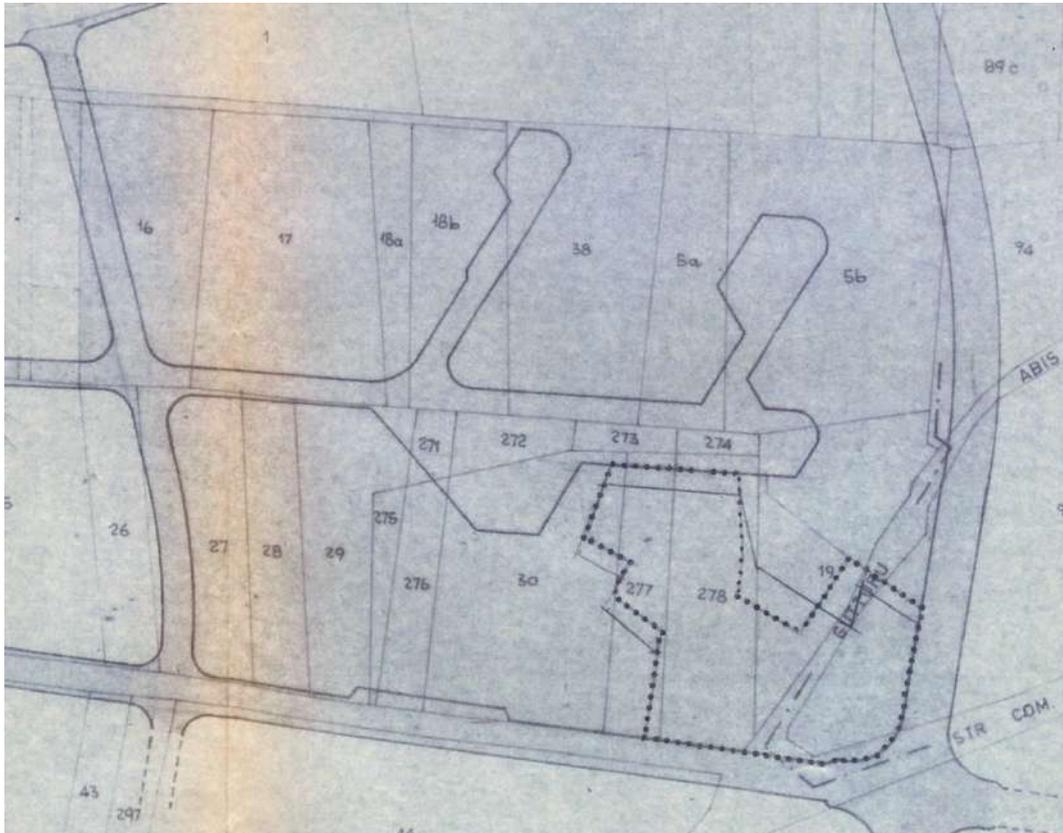


Figura 21 - Stralcio del piano particellare di esproprio

Il Piano fu approvato prima dell'entrata in vigore della **Legge Regionale 9 marzo 1976¹, n. 10** e del **D.P.G.R. 1° agosto 1977, n. 9743-271²**. In particolare, l'approvazione avvenne in conformità al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444³ e al Decreto Interassessoriale RAS 6 agosto 1968, n. 1856⁴.

Il Decreto Regionale citato non prescriveva né un indice territoriale massimo di edificabilità né una specifica ripartizione volumetrica e, in particolare, non contemplava né una quota di volumetria da riservare a servizi pubblici né una quota per servizi strettamente connessi con la residenza. Con l'art. 4⁵ del decreto si stabilivano, per le Zone B e C, i limiti inderogabili di densità fondiaria pari a 7 m³/m² per i comuni di prima classe (a cui apparteneva Villacidro) e 5 m³/m² per quelli di seconda classe.

Nel corso delle assegnazioni furono apportate alcune variazioni planivolumetriche poi recepite nella variante 1995 di cui si dirà a seguire.

Il Piano fu oggetto di variante approvata con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 195 del 3 novembre 1977** avente ad oggetto "*Variante al piano di zona legge n. 167 del 18 aprile 1962 (eliminazione casa di riposo per anziani)*". Con tale variante fu incrementata la dotazione volumetrica residenziale dei comparti E1 e E2 con una rimodulazione della quantità e destinazione di quella dei comparti G e F. In particolare, fu ridotta la volumetria residenziale nei comparti F e G destinata ai privati, cooperative o altri enti aventi diritto al fine di poter destinare nuova volumetria per gli interventi I.A.C.P., senza modificare le tipologie e la posizione dei corpi di fabbrica.

Con la stessa variante l'intera volumetria residua del comparto G fu destinata a edilizia residenziale **eliminando la residenza per anziani**.

¹ Norme in materia urbanistica e misure provvisorie di tutela ambientale

² Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici e all'adeguamento di quelli esistenti nei comuni della Sardegna

³ Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967

⁴ Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici od alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna

⁵ Limiti di densità edilizia fondiaria

1.1.2 Opere di urbanizzazione e espropriazioni del PdZ n. 1 originario

Sotto il profilo finanziario si rimanda al contenuto del D.P.G.R. n. 275 dell'11 agosto 1975 in cui si indica la spesa presunta per opere di urbanizzazione primaria di £ 1.164.463.000 (pari a € 601.394,95 alla valuta odierna) con un'incidenza di £/m³ 6.789 (€/m³ 3,506) calcolata con riferimento alla volumetria complessiva (servizi pubblici e privati compresi).

Con un mero aggiornamento ISTAT FOI dei prezzi, dalla data del decreto all'ultimo coefficiente disponibile (ago. 1975÷ago. 2023 = 12,121), si ottiene un importo delle opere pari a € 601.394,95 x 12,121 = **€ 7.289.508,19** con un'incidenza di €/m³ 42,50 sul volume totale e di €/m³ **50,06** sul volume residenziale e per servizi privati (m³ 145.624, al netto del volume per servizi pubblici). Valore quest'ultimo, medio alto anche per l'urbanizzazione di un nuovo piano oggi, da tenere in considerazione per la redazione del piano finanziario aggiornato con la presente variante per l'assegnazione dei volumi ancora disponibili.

Sulla base del primo programma triennale era prevista l'urbanizzazione e l'utilizzazione delle aree situate ad est della Via Nazionale (SS n. 196) e a sud della Strada Provinciale di San Gavino. In particolare, era prevista l'urbanizzazione dei comparti D, E1, E2, F, G e H per un'estensione complessiva di m² 91.557 di cui m² 40.355 già di proprietà del Comune di Villacidro e m² 51.202 di proprietà privata.

SPESA PREVISTA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E DELLE OPERE DI CARATTERE GENERALE.

A) Urbanizzazione Primaria

Il Progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione Primaria prevede:

-Lavori a base d'asta	£.	310.000.000
-Spese generali e tecniche	£.	23.520.000
-IVA (12% di £.333.520.000).....	£.	40.022.400
-Imprevisti.....	£.	5.792.416
- Importo Opere di Urbanizzazione.....	£.	379.334.816
- Espropriazioni.....	£.	26.000.000
- Importo Opere ed Espropriazioni.....	£.	<u>405.334.816</u>

Le opere di urbanizzazione primaria riguardano su una superficie di mq 35.593 di cui mq 31.206 di strada e mq 4.387 di parcheggi.

B) Urbanizzazione Secondaria

E' prevista l'esecuzione del 50% delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria compreso nel Piano di Zona:

1) <u>Area D</u> : Servizi commerciali per una superficie coperta di mq 1.260, un volume di mc 4.410 ed una spesa calcolata di	£.	200.000.000=
2) <u>Area H</u> : Servizi commerciali mq 1.000 - mc 4.000	£.	180.000.000=
Centro culturale mq 1.400 - mc 7.970	£.	360.000.000=
Scuola materna mq 520 - mc 2.600	£.	120.000.000=
Edifici per sport mq 880 - mc 5.220	£.	240.000.000=

Complessivamente le opere di urbanizzazione secondaria previste avranno una consistenza di mq 5.060, mc 24.200 ed un costo di £. 1.100.000.000.

L'esecuzione del 50% delle opere comporta una spesa complessiva di £.550.000.000=

Figura 22 - Stralcio del primo programma di attuazione

C) Opere di Carattere Generale

La casa di riposo per anziani compresa nel comparto oggetto del programma ha una consistenza di mq 2.230 di area coperta, un volume di mc 15.610 con una spesa di £. 700.000.000. Il complesso è costituito da un reparto per anziani validi (n° 54 posti), da un cronico (n° 30 posti) con un centro medico e servizi generali (cucina, ristorante ecc.).

Nel prossimo triennio è prevista la costruzione di un 1° lotto funzionale comprendente tutti gli alloggi per anziani validi con una consistenza di mq. 660 e mc 3.960; la spesa preventivata è di £. 180.000.000.

(Cronico e alloggio personale mq. 864+156 = 1.020 mc 6.600 £. 300.000.000).

Il prezzo di cessione delle aree è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse e delle opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

Riferiamo i calcoli alle aree e alle spese già indicate oggetto del presente 1° programma triennale

A) Costo di acquisizione

- aree acquistate dal Comune mq 40.355 £. 40.000.000
- aree di espropriazione a privati mq 51.202 £. 26.000.000

Costo medio di acquisizione:

$$66.000.000 / 91.557 = 721 \text{ £/mq}$$

In base alle cifre esposte in precedenza la realizzazione del presente programma comporta la spesa delle seguenti somme:

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	£. 405.334.816
B) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	£. 550.000.000
C) OPERE DI CARATTERE GENERALE	£. 180.000.000
IMPORNO COMPLESSIVO	£. 1.135.334.816

Figura 23 - Stralcio del primo programma di attuazione

Parte delle opere fu finanziata con gli interventi ex I.A.C.P. come segue:

Incoassi finanziari già disponibili sono i seguenti:

1) Dall'I.A.C.P. - Urban. 1° art. 68/A	= £. 67.427.777
" " " 55/A	= £. 48.781.000
	£. 116.208.777
I.V.A.	£. 13.945.053
Totale	£. 130.153.830
Acq. area 68/A+55/A	= £. 19.996.416
IVA perc. =	£. 2.399.570
Totale	= £. 22.395.986
Totale IACP	= £. 152.549.816
Mutui Regione ASS LL.PP. - 1°	£. 200.000.000
2°	" 52.785.000
Totale mutui	£. 252.785.000
Importo stanziato	£. 405.334.816

Figura 24 - Stralcio del primo programma di attuazione

Con deliberazione n. 259/10842 del 19 maggio 1976 il Comitato Tecnico Regionale, Ass.to LL.PP. e Trasporti, approvò il progetto delle opere di urbanizzazione primaria per l'importo di £ 405.334.816 (pari a € 209.337,96). Importo di progetto che aggiornato ISTAT FOI alla data odierna (coeff. agosto 2023 ultimo dato disponibile) equivarrebbe a € 209.337,96 x 10,610 = € 2.221.075,75.

Nell'importo di £ 405.334.816 era compresa la quota stimata per le espropriazioni pari a £ 26.000.000 (€ 13.427,88).

Con deliberazione della G.M. n. 359 del 24 agosto 1977 fu approvato il programma di intervento di cui alla legge 8 agosto 1977 n. 513 ricadente nei comparti E₂, G e F riguardante l'Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata) - Interventi ex I.A.C.P. della Provincia di Cagliari.

Con deliberazione di Giunta Municipale n. 515 del 2 ottobre 1980 fu liquidato all'Intendenza di Finanza di Cagliari un acconto di £ 40.000.000 (pari a € 20.658,27) finanziato ai sensi della L.R. 18 aprile 1975, n. 22. Con deliberazione di Giunta Municipale n. 710 del 18 novembre 1980 furono approvate le indennità definitive di espropriazione da corrispondere all'Intendenza di Finanza di Cagliari per un ammontare di £ 90.366.000 (pari a € 46.670,14) al lordo di quanto già corrisposto.

A seguito del D.P.G.R. n. 5/1148/423 del 24 ottobre 1977 di occupazione d'urgenza delle aree occorrenti per il Piano di Zona, con deliberazione di Giunta Municipale n. 117 del 17 febbraio 1982 furono liquidate le indennità di occupazione per un importo complessivo di £ 38.376.564 (pari a € **19.819,84**), calcolate dalla data di immissione in possesso avvenuta il 15 dicembre 1977 al 31 dicembre 1981. L'importo rivalutato ad oggi con i coeff. ISTAT FOI ammonterebbe a € **19.819,84** x 4,306 = € **85.344,23** con un'incidenza di €/m³ **0,586** sulla volumetria residenziale e servizi privati (m³ 145.624).

Le espropriazioni furono rese esecutive con **D.P.G.R. n. 5/40 del 29 aprile 1983**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 19 gennaio 1984, R.G. n. 1887, R.P. n. 1624 e le aree furono integralmente acquisite in parte al Demanio stradale comunale (viabilità) e in parte al Patrimonio indisponibile (aree per servizi pubblici e aree per residenze da assegnare in diritto di superficie agli aventi diritti). Il costo delle indennità indicato in decreto era pari a £ 45.338.600 (€ **23.415,43**) che rivalutato ISTAT FOI ad oggi ammonterebbe a € **84.927,77** (coeff. 3,627) con un'incidenza di €/m³ **0,583** sulla volumetria residenziale e servizi privati (m³ 145.624).

I costi di acquisizione delle aree furono poi aggiornati a seguito di Sentenza della Corte di Appello di Cagliari n. 219/91 con la quale le indennità complessive furono aggiornate in €/m² **12,51**. Valore che aggiornato ISTAT FOI ad agosto 2023 ammonterebbe a €/m² **26,30**.

1.1.3 Variante 1995 al Piano di Zona n. 1

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 5 dicembre 1995 fu adottata una variante sostanziale di riordino e assestamento al Piano di Zona n. 1. Con tale variante si intendeva perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) adeguare le tavole progettuali alla reale situazione di fatto ed alle modifiche richieste a quel momento;
- 2) modificare le tipologie alle nuove esigenze e proporre nuove utilizzazioni o localizzazioni per i servizi pubblici;
- 3) adeguare i costi di urbanizzazione;
- 4) adeguare i costi di espropriazione;
- 5) rifare il programma di attuazione e verificare le aree a quel momento disponibili per le concessioni agli aventi diritto.

Le varianti apportate ai due piani furono considerate tali da rispettare i criteri di cui all'art. 34 della L. 865/71 e ss.mm.ii., sul presupposto che:

- 1) non incidevano sul dimensionamento globale dei piani considerati singolarmente;
- 2) non comportavano modifiche al perimetro dei singoli isolati determinati dalle urbanizzazioni primarie di viabilità principale;
- 3) non modificavano gli indici di fabbricazione;
- 4) non modificavano le quote destinate alle dotazioni di spazi pubblici o di pubblico uso.

In particolare, le modifiche apportate si potevano riassumere come segue:

- 5) non furono modificate di fatto le cubature assentite dal progetto approvato (le variazioni incidono con una percentuale di circa l'1,8% in riduzione) e, conseguentemente, non si modificarono gli indici generali ed il rapporto tra la volumetria realizzabile ed il costo delle urbanizzazioni;
- 6) la superficie coperta fu ampliata circa del 5,5%. Ciò fu dovuto al fatto che le tipologie originarie furono modificate durante la loro esecuzione, ossia furono prevalentemente ridotte le altezze, non superando i quattro piani e privilegiate le tipologie unifamiliari rispetto a quelle plurifamiliari. Tale variazione, comunque, non modificò il rapporto fra superficie fondiaria e superficie di comparto;
- 7) non furono modificate né le aree di comparto né le urbanizzazioni nel loro disegno complessivo. L'unica modifica fu quella proposta nel comparto H per dare l'accesso ai lotti per l'utenza privata (assegnatari in diritto di superficie ex art. 35 della L. 865/71) che fu compensata con la riduzione della superficie a parcheggio nel comparto D.

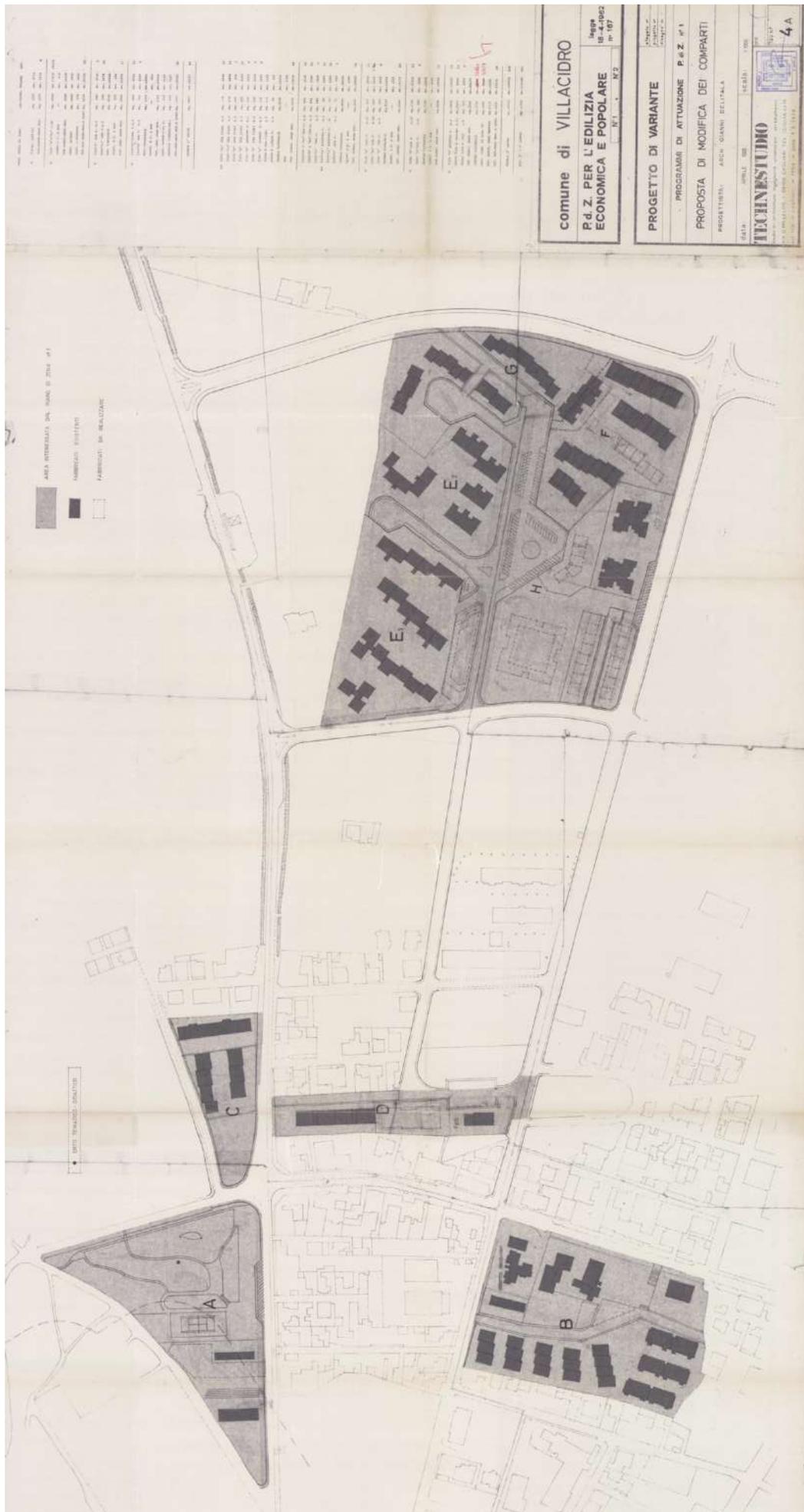




Figura 27 - Stralcio planivolumetrico di variante 1995 – Comparto B

Fu asseverato lo stato di fatto in quanto il planivolumetrico realizzato, ancorché con tipologie diverse per le residenze da quelle originarie per altezze e superfici coperte, saturava le volumetrie a suo tempo assentite mentre superava per le residenze la superficie coperta.

Con il planivolumetrico, di fatto totalmente modificato rispetto alla previsione originaria approvata, fu utilizzata la tipologia “b” di progetto a due piani al posto di quella “d” pluripiano, assecondando la richiesta dei concessionari a suo tempo accettata dall’Amministrazione comunale.

Le urbanizzazioni primarie furono leggermente modificate come perimetrazione ma rimasero invariate come dimensioni e destinazioni.

I dati relativi al Comparto B sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:

✓ complessivo: m ³ 25.220;	✓ esistente: m ³ 25.220;
---------------------------------------	-------------------------------------
- 2) **Volume previsto in variante: m³ 25.220;**
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:

✓ complessiva: m ² 3.070;	✓ esistente: m ² 4.334;
--------------------------------------	------------------------------------
- 4) **superficie coperta prevista in variante: m² 4.334.**

Comparto C

Il planivolumetrico fu modificato utilizzando in parte le tipologie “d1” a tre piani già esistenti ed in parte proponendo una variante a due piani della stessa tipologia e box per auto separati. In particolare, fu variato nella tipologia residenziale che passò da edifici alti plurifamiliari ad edifici monofamiliari bassi con minor volume ma maggior superficie coperta. Fu concessa la possibilità di completamento dell’esistente con un aumento del 40% (m³ 1.912) del volume concesso singolarmente alle tipologie private e con la possibilità di variazione d’uso da residenziale a commerciale per i livelli a piano terra. Il volume residuo (m³ 7.119) sarebbe stato destinato al Comparto H del PdZ n. 1 oppure ad aree periferiche oggetto di eventuali piani di recupero.

Le urbanizzazioni primarie non furono modificate rispetto alle previsioni originarie.

I dati relativi al Comparto C sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:

✓ complessivo: m ³ 18.589;	✓ esistente: m ³ 9.558;
---------------------------------------	------------------------------------
- 2) **Volume previsto in variante: m³ 11.470;**
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:

✓ complessiva: m ² 1.256;	✓ esistente: m ² 1.452;
--------------------------------------	------------------------------------
- 4) **superficie coperta prevista in variante: m² 1.452.**



Figura 28 - Stralcio planivolumetrico di progetto – Comparti C e D



Figura 29- Stralcio planivolumetrico di variante 1995 – Comparti C e D

Comparto D

Il planivolumetrico fu modificato nella destinazione e nella tipologia, assecondando le richieste dei concessionari a suo tempo accettate dall'Amministrazione comunale. Originariamente erano previsti solo edifici residenziali e commerciali pluripiano e plurifamiliari.

Fu utilizzata in parte la tipologia "b" a due piani ed in parte quella "d" pluripiano.

Alla data della variante risultavano realizzati solo una schiera di edifici plurifamiliari e ristrutturato il vecchio fabbricato delle Ferrovie Complementari per destinarlo a servizi pubblici con una superficie di m² 220 ed un volume di m³ 1.380.

Con la variante fu proposta una soluzione che tenesse conto dello stato di fatto e completata la volumetria residua per quanto effettivamente realizzabile. In particolare, fu riproposto il gruppo di fabbricati pluripiano con destinazione commerciale al primo livello come rappresentato nella tavola 4C di variante.

I dati relativi al Comparto D sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:
✓ complessivo: m³ 19.035; ✓ esistente residenziale: m³ 4.320;
✓ esistente per serv. pubbl.: m³ 1.380;
- 2) **Volume previsto in variante: m³ 11.088;**
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:
✓ complessiva: m² 2.248; ✓ esistente res+ serv.: m² 938;
- 4) **superficie coperta prevista in variante: m² 1.780.**

Il volume residuo di m³ 7.947 fu trasferito nel Comparto H.

Totale Comparti A + B + C + D

- 1) **Volume e superficie coperta previsti nel progetto originario:**
✓ Volume: m³ 72.594; ✓ Superficie coperta: m² 7.871;
- 2) **Volume e superficie coperta previsti nel progetto di variante:**
✓ Volume: m³ 54.528 (- m³ 18.066); ✓ Superficie coperta: m² 8.863 (+ m² 992);
- 3) **Superficie territoriale d'intervento: m² 50.230 (invariata). Superficie al netto del verde di rispetto cimiteriale.**

La superficie territoriale d'intervento comprendeva anche la nuova viabilità, prevista da piano particellare di esproprio, di collegamento dei vari comparti del Piano di Zona.

Comparto E1

Le urbanizzazioni primarie rimasero invariate.

Fu asseverato lo stato di fatto pressoché simile al planivolumetrico originario. Furono ammesse ristrutturazioni e la costruzione del volume commerciale fronte strada nelle dimensioni indicate nel Comparto G.

I dati relativi al Comparto E1 sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:
✓ complessivo: m³ 25.810; ✓ esistente residenziale: m³ 25.761;
- 2) **Volume previsto in variante: m³ 25.810;**
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:
✓ complessiva: m² 2.530; ✓ esistente: m² 2.530;
- 4) **superficie coperta prevista in variante: m² 2.530.**

Comparto E2

Le urbanizzazioni primarie rimasero invariate. Fu asseverato lo stato di fatto in quanto il volume e le tipologie realizzate, ancorché variato come planivolumetrico, rispettava le quantità originali. Furono utilizzate le tipologie "b" con tre piani al posto di quelle "a" con cinque piani.

I dati relativi al Comparto E2 sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:
✓ complessivo: m³ 18.000; ✓ esistente residenziale: m³ 18.000;
- 2) **Volume previsto in variante: m³ 18.000;**
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:
✓ complessiva: m² 1.416; ✓ esistente: m² 1.416;
- 4) **superficie coperta prevista in variante: m² 1.416.**

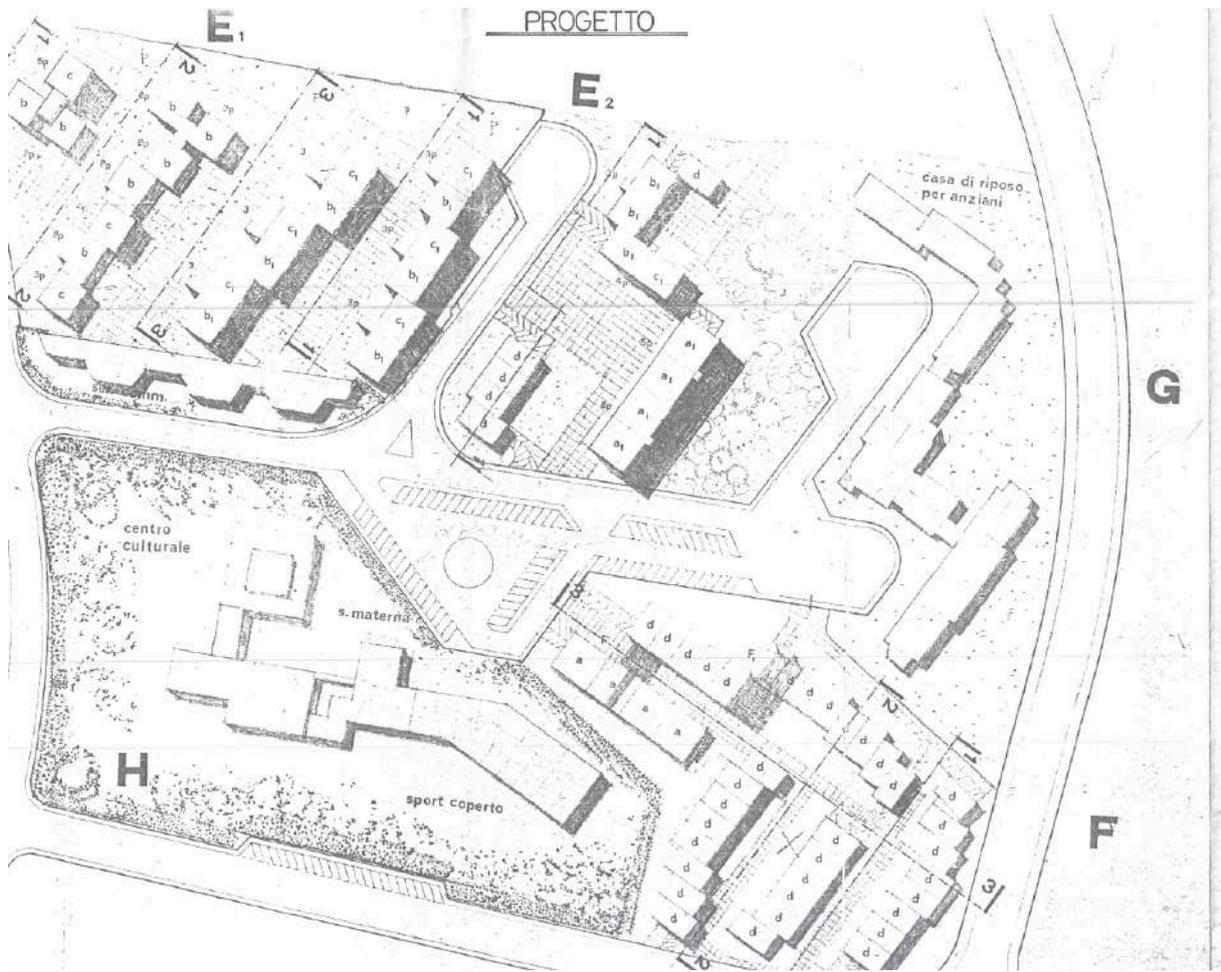


Figura 30 - Stralcio planivolumetrico di progetto – Comparti E1, E2, F, G e H



Figura 31 - Stralcio planivolumetrico di variante – Comparti E1, E2, F, G e H

Comparto F

Le urbanizzazioni primarie rimasero invariate.

Fu asseverato lo stato di fatto, differente rispetto a quello originario per la dislocazione dei fabbricati, in variante al planivolumetrico originario.

Furono ammessi aumenti di volume e superfici coperte in quantità non superiori a m^3 2.620 di quello realizzato, che potevano essere localizzati in aree libere come da elaborati progettuali (tav. 4B), oppure in sopraelevazione. Per la restante volumetria (m^3 3.535) e superficie coperta (m^2 1.190) fu prevista la rilocalizzazione, in variante, nel Comparto H oppure in aree periferiche oggetto di eventuale piano di recupero.

I dati relativi al Comparto F sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:
✓ complessivo: m^3 19.710; ✓ esistente residenziale: m^3 13.555;
- 2) **Volume previsto in variante: m^3 16.175;**
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:
✓ complessiva: m^2 3.320; ✓ esistente: m^2 1.775;
- 4) **superficie coperta prevista in variante: m^2 2.130.**

Comparto G

Le urbanizzazioni primarie rimasero invariate.

Fu asseverato lo stato di fatto ancorché fosse stato variato rispetto al planivolumetrico originario e modificata la destinazione e la tipologia. Era previsto originariamente un centro anziani che fu eliminato e trasformato in edilizia sovvenzionata in quanto il centro suddetto fu localizzato in altra area. Il residuo volume (m^3 875) e la superficie coperta (m^2 125) sarebbe stato destinato al Comparto H.

La tipologia edilizia passò da quella originariamente prevista per la casa per anziani a quella "d" a due piani duplex.

I dati relativi al Comparto G sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:
✓ complessivo: m^3 15.610; ✓ esistente residenziale: m^3 12.730;
- 2) **Volume previsto in variante: m^3 14.735;**
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:
✓ complessiva: m^2 2.230; ✓ esistente: m^2 2.105;
- 4) **superficie coperta prevista in variante: m^2 2.105.**

Comparto H

Le urbanizzazioni primarie furono integrate per garantire l'accesso alle nuove unità abitative.

Furono modificati sia la destinazione che il planivolumetrico in quanto una parte del comparto era stato destinato ad edilizia sovvenzionata mentre la parte residua fu ulteriormente trasformata per accogliere la volumetria residenziale residua degli altri comparti e per meglio localizzare la volumetria pubblica necessaria.

Il planivolumetrico fu modificato per le tipologie dei servizi e furono inseriti due fabbricati I.A.C.P. con tipologia "a" pluripiano o, in alternativa, quelle proposte dallo stesso I.A.C.P.

La volumetria pubblica fu ridotta rispetto a quella originaria (m^3 14.790) prevista in questo comparto ma, in complesso, fu aumentata rispetto al totale del PdZ n. 1. Infatti, sommando il volume del Comparto A (m^3 6.750), quella del Comparto D (m^3 1.380) e quella prevista in questo comparto (m^3 10.860), si ottiene un totale di m^3 18.990. Ciò fu la conseguenza del fatto che parte della volumetria residenziale non utilizzata nei comparti precedenti fu trasformata in servizi pubblici.

Per quanto concerne la destinazione dell'edilizia sovvenzionata si può osservare che era a disposizione la volumetria del Comparto A (m^3 9.750), quella residua del Comparto C (m^3 7.119), quella residua del Comparto D (m^3 7.965), quella residua del Comparto F (m^3 3.535) e quella residua del Comparto G (m^3 875), per un totale di m^3 29.244.

Tale valore permetteva di soddisfare sia l'asseveramento della cubatura già realizzata dallo I.A.C.P. della Provincia di Cagliari (m^3 12.600).

Un ulteriore incremento di fabbricati per l'utenza privata avente diritto ex art. 35 della L. 865/71 (15 lotti per m^3 9.300 e superficie coperta per m^2 1.000, in un lotto complessivo di m^2 2.398).

Un ulteriore utenza sovvenzionata I.A.C.P. (n. 15 appartamenti per m^3 2.299 e superficie coperta per m^2 500 in un lotto della superficie di m^2 1.616).

In questo comparto fu indicata anche la volumetria e superficie coperta del fabbricato commerciale inserito nel comparto E1 (m³ 3.280 e sup. coperta m² 1000).

I dati relativi al Comparto G sono i seguenti:

- 1) Volume previsto nel progetto originario:
 - ✓ servizi: m³ 15.790; ✓ commerciale: m³ 4.000;
 - ✓ esistente residenziale: m³ 12.600;
- 2) **Volume previsto in variante:**
 - ✓ residenziale: **m³ 35.869**; ✓ commerciale: **m³ 3.280**;
- 3) Superficie coperta nel progetto originario:
 - ✓ servizi: m² 2.800; ✓ commerciale: m² 1.000;
 - ✓ residenziale: m² 1.050;
- 4) **superficie coperta prevista in variante:**
 - ✓ residenziale: **m² 4.300**;
 - ✓ commerciale: **m² 1.000**.

I volumi su indicati comprendevano, oltre ai volumi residenziali esistenti, anche i volumi per i futuri servizi pubblici (centro culturale polivalente), i nuovi volumi residenziali e quelli commerciali, il tutto suddiviso nel modo seguente:

- 1) Volume commerciale: m³ 3.280;
- 2) Volume per servizi: m³ 11.670;
- 3) Volume residenziale: m³ 24.199;
- 4) Superficie coperta commerciale: m² 1.000;
- 5) Superficie coperta per servizi: m² 1.750;
- 6) Superficie coperta residenziale: m² 2.550.

Per quanto concerne i nuovi volumi residenziali si fa notare, infine, che oltre al recupero della volumetria residua si è ottenuto anche un altro risultato. Stante la necessità di recuperare con urgenza aree da cedere per utenti privati non localizzabili immediatamente nel Piano di Zona n. 2 (a causa della non disponibilità di aree da espropriare). La previsione di variante dava soluzione in tempi brevi al problema degli alloggi. L'area del Comparto H, infatti, era ancora libera, di proprietà comunale e completamente urbanizzata ad esclusione del breve tratto di strada che avrebbe dovuto servire i fabbricati privati.

Come si evince dalle tavole 4A e 4D i volumi per i servizi sono stati previsti sempre nella stessa area ma maggiormente accorpata, mentre i volumi residenziali sono stati distribuiti perifericamente rispetto al centro servizi.

Totale Comparti E1 + E2 + F + G + H

- 1) Volume e superficie coperta previsti nel progetto originario:
 - ✓ Volume: m³ 98.920;
 - ✓ Superficie coperta: m² 13.296;
- 2) **Volume e superficie coperta previsti nel progetto di variante:**
 - ✓ Volume: m³ 113.869 (+ m³ 14.949);
 - ✓ Superficie coperta: m² 13.481 (+ m² 185);
- 3) **Superficie territoriale d'intervento: m² 84.720 (invariata).**

La superficie territoriale d'intervento comprendeva anche la nuova viabilità, prevista da piano particellare di esproprio, di collegamento dei vari comparti del Piano di Zona.

Totale generale da Piano di Zona n. 1

- 1) Volume e superficie coperta previsti nel progetto originario:
 - ✓ Volume: m³ 171.514; ✓ Superficie coperta: m² 21.167;
- 2) **Volume e superficie coperta previsti nel progetto di variante:**
 - ✓ Volume: **m³ 168.397** (- m³ 3.117); ✓ Superficie coperta: **m² 22.344** (+ m² 1.177);
- 3) **Superficie territoriale d'intervento: m² 134.950 (invariata).**

La superficie territoriale d'intervento comprendeva anche la nuova viabilità, prevista da piano particellare di esproprio, di collegamento dei vari comparti del Piano di Zona.

Il Piano è da ritenersi integralmente attuato, restando da effettuare:

- 1) le assegnazioni residue per edilizia residenziale oggetto di rilocazione con la presente variante 2023 (n. 13 unità abitative a schiera) e contemplate nel progetto di Riquilificazione urbana delle periferie finanziato dalla

RAS a seguito della partecipazione a specifico Bando. Parte delle volumetrie originariamente previste nel Piano furono eliminate con successive varianti e parte anche con la presente variante 2023 andando a ridurre il carico insediativo originariamente previsto;

- 2) le urbanizzazioni furono integralmente attuate, sia quelle primarie che secondarie, restando ora da realizzare le nuove opere previste con la presente variante e con il progetto di riqualificazione urbana delle periferie di cui detto.

Tabella 6 - Confronto dati tra Piano originario e variante 1995

Descrizione	Ambito 1 Originario	Ambito 2 Originario	Ambito 1 Variante '95	Ambito 2 Variante '95	Totale da PdZ originario	Totale da PdZ in variante '95
Zona urbanistica del P.R.G.	B	C	B	C		
Zona urbanistica del P.U.C.	P.d.Z. n. 1					
Comparti	A, B, C, D	E1, E2, F, G, H	A, B, C, D	E1, E2, F, G, H	tutti	tutti
Viabilità	m ² 13.960	m ² 23.720	m ² 13.960	m ² 23.720	m ² 37.680	m² 37.680
Parcheggi	m ² 2.180	m ² 3.440	m ² 2.180	m ² 3.440	m ² 5.620	m² 5.620
Aree di uso pubblico per urbanizzazioni secondarie	m ² 13.490	m ² 17.840	m ² 19.030	m ² 12.300	m ² 31.330	m² 31.330
Verde compreso nel rispetto cimiteriale	m ² 4.990	m ² 0	m ² 4.900	m ² 0	m ² 4.990	m² 4.900
Aree per residenze	m ² 20.600	m ² 39.720	m ² 15.060	m ² 45.260	m ² 60.320	m² 60.320
Area totale d'intervento (escluso verde cimiteriale)	m ² 50.230	m ² 84.720	m ² 50.230	m ² 84.720	m ² 134.950	m² 134.950
Volume per residenze	m ³ 58.084	m ³ 79.130	m ³ 41.215	m ³ 95.999	m ³ 137.214	m³ 136.400
Volume per servizi (pubblici e privati)	m ³ 14.510	m ³ 19.790	m ³ 13.313	m ³ 17.870	m ³ 34.300	m³ 31.997
Volume totale	m³ 72.594	m³ 54.528	m³ 98.720	m³ 113.869	m³ 171.314	m³ 168.397
Indice fondiario residenziale da Decreto	m ³ /m ² 2,80	m ³ /m ² 1,99	m ³ /m ² 2,74	m ³ /m ² 2,12	m ³ /m ² 2,27	m³/m² 2,27
Indice territoriale da Decreto	m ³ /m ² 1,44	m ³ /m ² 1,17	m ³ /m ² 1,09	m ³ /m ² 1,34	m ³ /m ² 1,27	m³/m² 1,25
Abitanti previsti in Decreto	ab. 726	ab. 989	ab. 989	ab. 726	ab. 1.715	ab. 1.687

Tabella 7 – Dati di variante 1995 e raffronto con piano originario. Tra parentesi i dati del piano originario

Comparto	Corpi di fabbrica – Tipologia	Superficie coperta	Volume	Numero di unità abitative
A	Tipologia: servizi Totale generale area servizi	m ² 1.297 (m ² 1.297)	m ³ 6.750 (m ³ 9.750)	0 (22)
B	Tipo "B" e "B1": n. 22	m ² 3.064	m ³ 17.618	16 + 12
	Scantinato fuori terra e box	-----	m ³ 410	-----
	Totale generale area residenziale	m ² 3.064 (m ² 1.550)	m³ 18.028 (m ³ 15.120)	-----
	Servizio chiesa	m ² 1.000	m ³ 5.572	-----
	Servizio chiesa	m ² 270	m ³ 1.620	-----
	Totale generale area residenziale e servizi pubblici	m ² 4.334 (m ² 3.070)	m³ 25.220 (m ³ 25.220)	28 (28)
C	Tipo "G" due piani: n. 5	m ² 660	m ² 4.742	5
	Tipo "C1" tre piani: n. 2	m ² 572	m ³ 6.178	12
	Totale tipologie	m ² 1.232 (m ² 999)	m ³ 10.920 (m ³ 17.090)	-----
	Scantinato fuori terra e box	m ² 220	m ³ 550	-----

	Totale generale area residenziale	m ² 1.452 (m ² 1.256)	m³ 11.470 (m ³ 18.589)	17 (33)
D	Tipo "D1" cinque piani: n. 3	m ² 594	m ³ 3.000	8
	Tipo "D" due piani: n. 4	m ² 720	m ³ 4.320	8
	Totale tipologie	m ² 1.314 (m ² 988)	m ³ 7.320 (m ³ 14.625)	
	Scantinato fuori terra e box	-----	m ³ 663	
	Servizio comunale F. di S.	m ² 220	m ³ 1.380	
	Servizi commerciali	m ² 246	m ³ 1.725	
	Totale generale area residenziale e servizi	m ² 1.780 (m ² 2.248)	m³ 11.088 (m ³ 19.935)	16 (30)
TOTALE PRIMO AMBITO		m ² 8.863 (m ² 7.871)	m³ 54.528 (m ³ 72.594)	61 (113)
E1	Tipo "B1" tre piani: n. 6	m ² 600	m ³ 5.580	18
	Tipo "C1" tre piani: n. 6	m ² 690	m ³ 6.480	18
	Tipo "B" due piani: n. 1	m ² 100	m ³ 930	3
	Tipo "B" due piani: n. 5	m ² 500	m ³ 3.100	10
	Tipo "B" quattro piani: n. 1	m ² 100	m ³ 1.240	4
	Tipo "C" tre piani: n. 2	m ² 230	m ³ 2.160	6
	Tipo "C" cinque piani: n. 1	m ² 115	m ³ 1.800	5
	Scale a tre piani: n. 9	m ² 115	m ³ 1.380	-----
	Scale a cinque piani: n. 1	m ² 80	m ³ 350	-----
	Totale tipologie	m ² 2.530 (m ² 2.530)	m ³ 23.020 (m ³ 23.020)	
	Box	-----	m ³ 2.790	
	Totale generale area residenziale	m ² 2.530 (m ² 2.530)	m³ 25.810 (m ³ 25.810)	64 (64)
E2	Tipo "A" e "A1" tre piani: n. 2	m ² 492	m ³ 4.428	12
	Tipo "A" e "A1" cinque piani: n. 2	m ² 492	m ³ 7.380	20
	Tipo "B1" tre piani: n. 2	m ² 180	m ³ 1.620	6
	Tipo "B1" quattro piani: n. 1	m ² 90	m ³ 1.080	18
	Tipo "C1" quattro piani: n. 1	m ² 90	m ³ 1.080	22
	Tipo "D" due piani: n. 1	m ² 72	m ³ 432	1
	Totale tipologie	m ² 1.416 (m ² 1.416)	m ³ 16.020 (m ³ 16.260)	-----
	Scantinati fuori terra e box	-----	m ³ 1.980	-----
	Totale generale area residenziale	m ² 1.416 (m ² 1.416)	m³ 18.000 (m ³ 18.000)	79 (39)
F	Tipo "D" a due piani: n. 11	m ² 825	m ³ 4.950	11
	Tipo "D1" a due piani: n. 16	m ² 825	m ³ 6.650	16
	Tipo "C" a due piani: n. 6	m ² 480	m ³ 2.620	6
	Totale tipologie	m ² 2.130 (m ² 3.320)	m ³ 14.220 (m ³ 19.275)	-----
	Scantinati fuori terra e box	-----	m ³ 1.955	-----
	Totale generale area residenziale	m ² 2.130 (m ² 3.320)	m³ 16.175 (m ³ 19.710)	33
G	Tipo "D" a due piani: n. 23	m ² 1.725	m ³ 10.350	23
	Tipo "D1" a due piani: n. 4	m ² 380	m ³ 2.280	4
	Totale tipologie	m ² 2.105	m ³ 12.630	-----
	Scantinati fuori terra e box	-----	m ³ 2.105	-----
	Totale generale area residenziale	m ² 2.105 (m ² 2.230)	m³ 14.735 (m ³ 15.610)	27 (84)
H	Tipo "IACP" a quattro piani: n. 2	m ² 1.050	m ³ 12.600	32

	Nuovo tipo di unifamiliare: n. 15	m ² 1.000	m ³ 9.300	15
	Nuovo tipo "IACP": n. 5	m ² 500	m ³ 2.299	15
	Totale generale area residenziale	m ² 2.550	m ³ 24.199	-----
	Centro culturale	m ² 1.750	m ³ 11.670	-----
	Servizi commerciali in area E	m ² 1.000	m ³ 3.280	-----
	Totale generale aree servizi	m ² 2.750	m ³ 14.950	-----
	Totale generale aree residenziali e servizi	m ² 5.300 (m ² 3.800)	m³ 39.149 (m³ 19.790)	62 (0)
	TOTALE SECONDO AMBITO	m² 13.481 (m² 13.481)	m³ 113.869 (m³ 98.920)	265 (236)
	TOTALE PIANO DI ZONA N. 1	m² 22.344 (m² 21.167)	m³ 168.397 (m³ 171.514)	326 (349)

Con la presente variante fu prevista la realizzazione, nel comparto H, di n. 15 unità abitative a schiera per una volumetria complessiva di m³ 9.300 su una superficie fondiaria di circa m² 2.398, pertanto, con un indice di edificabilità fondiaria di m³/m² 3,878 e una volumetria di m³ 620 a lotto (a unità abitativa). La superficie coperta prevista era di m² 1.000 con conseguente sviluppo in altezza dell'edificio su tre livelli fuori terra.

1.1.4 Attuazione e costi PdZ n. 1 – Aggiornamento piano in variante 1995

Nel progetto di variante si dava atto che non vi erano problematiche di espropri, essendo state totalmente acquisite le aree al patrimonio comunale mentre restavano da completare alcune opere di urbanizzazione primaria per un importo stimato di £ 157.010.000 (€ 81.088,90) nel Comparto H.

Opere di urbanizzazione integralmente realizzate, fatte salve quelle previste ex novo con il progetto di riqualificazione urbana finanziato dalla RAS in conformità alla presente nuova variante 2023.

1.1.5 PRU 1997 e varianti 2007 al Comparto D e 2015 al Comparto H del PdZ n. 1

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 3 novembre 1997 fu approvato un Programma di Recupero Urbano ai sensi dell'art. 11 della L. 493/1993 denominato "PRU Corterisoni". A seguito della partecipazione al bando furono aggiudicate risorse per la realizzazione di opere pubbliche finalizzate alla riqualificazione urbana.

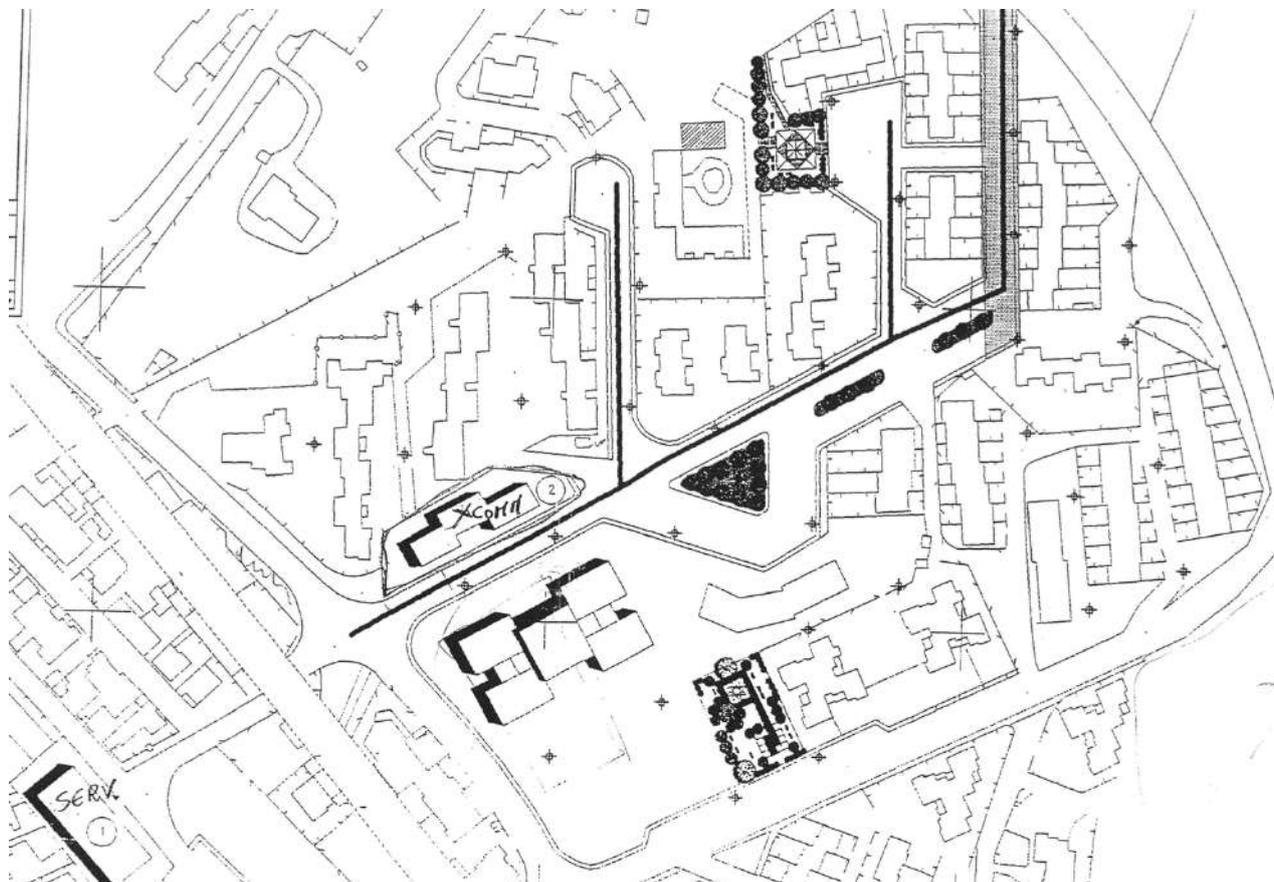


Figura 32 - Stralcio PRU 1997

Furono così realizzati il poliambulatorio, urbanizzazioni primarie e sistemazioni a verde.

Alcune delle previsioni del piano non trovarono attuazione, come la cessione delle volumetrie destinate a servizi commerciali per mancato interesse da parte dei privati.

Con deliberazione del C.C. n. 40 del 25 maggio 2006 fu modificato il Programma di Recupero ritenendolo esaurito e non più attuabile nelle parti ancora non realizzate confermando, nel contempo, l'assegnazione delle aree residenziali tramite bando pubblico.

1.1.6 Varianti 2007 al Comparto D e 2015 al Comparto H del PdZ n. 1

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 12 giugno 2007 fu approvata una variante non sostanziale al planivolumetrico del Comparto D senza incidere sulla volumetria ma solo sulla distribuzione degli spazi. La variante consisteva in una nuova ubicazione del fabbricato nel lotto e una nuova distribuzione dei volumi per uso residenziale e per servizi commerciali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19 giugno 2015 è stata approvata una variante non sostanziale al Piano incidente sulla volumetria residenziale del Comparto H.

In particolare, in virtù della eccessiva volumetria prevista per le nuove unità abitative a schiera (m^3 620), trattandosi di edilizia agevolata-convenzionata con le limitazioni di legge sulla dimensione convenzionabile, si è provveduto a ridimensionare le unità residenziali prevedendo unità abitative a schiera entro i parametri dell'edilizia agevolata, anche al fine di realizzare un intervento edilizio di maggiore qualità riducendo il carico urbanistico.

Per quanto sopra è stato previsto un indice fondiario di m^3/m^2 2,50 contro il previgente m^3/m^2 3,878 con una volumetria di soli m^3 375/lotto per un totale di n. 16 lotti e complessivi m^3 6.000.

La superficie dei lotti è stata ridimensionata in m^2 150 per complessivi m^2 2.400.

Già con tale variante l'Amministrazione Comunale, pur disponendo di volumetrie per servizi strettamente connessi con la residenza, sul presupposto che queste volumetrie fossero difficilmente assegnabili negli stessi Piani di Zona se non a discapito di opere pubbliche già realizzate o in aree inadatte alla realizzazione di nuovi fabbricati ma meglio valorizzabili con la realizzazione di servizi pubblici di quartiere, quali aree verdi e/o parcheggi, fece la scelta di ridurre il carico urbanistico e di dotare il Piano di maggiori aree standard.

In particolare, **nel Piano di Zona N. 1 si disponeva di circa m^3 7.516 per servizi strettamente connessi con la residenza che si riteneva di non realizzare più in tale Piano in quanto le aree individuate a tal fine nello strumento attuativo vigente potessero essere sistemate a parcheggio e verde al servizio delle residenze già esistenti.**

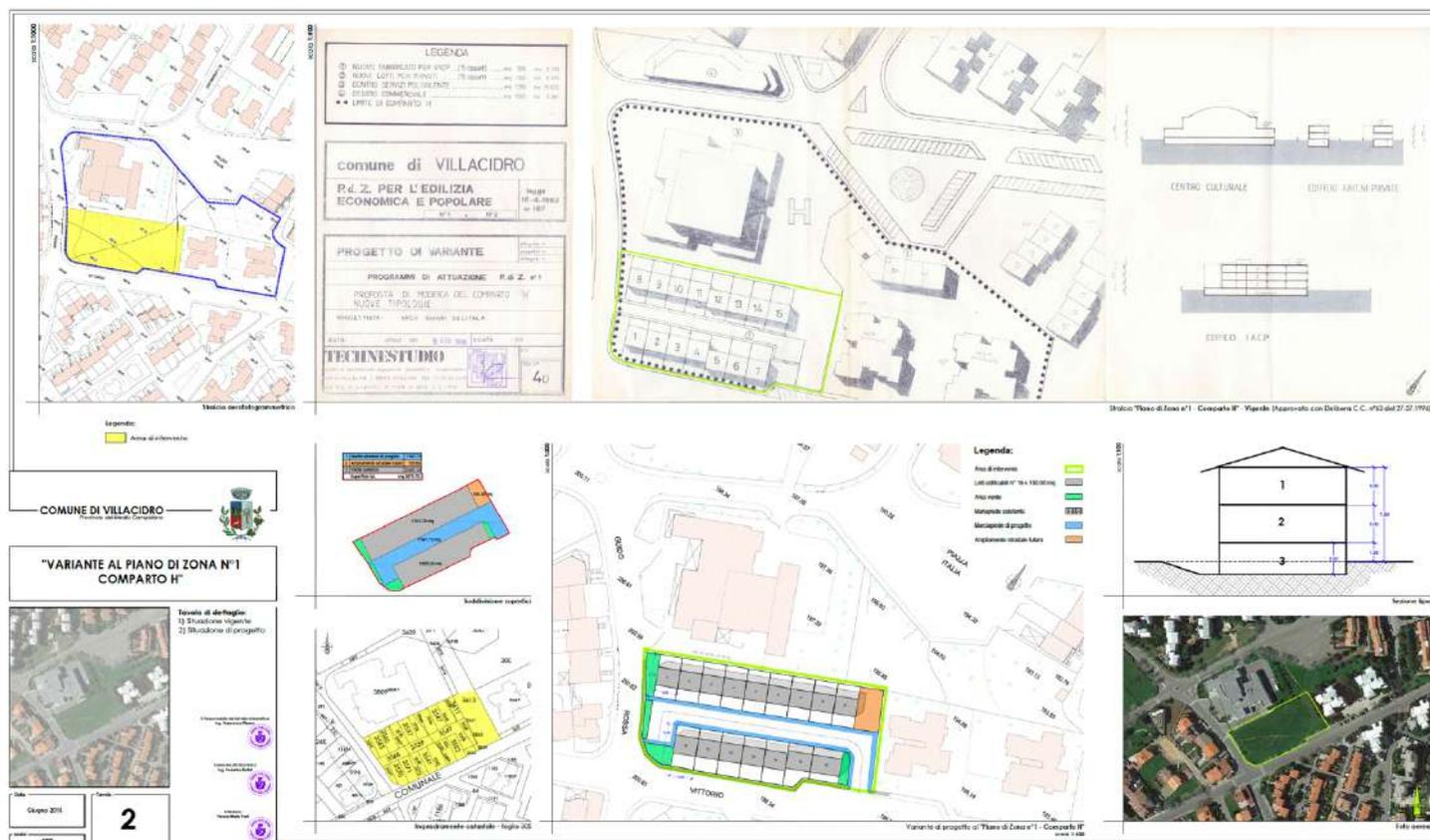


Figura 33 - Variante 2015 al PdZ n. 1

Oltre alla volumetria per s.s.c.r. dall'analisi effettuata era emersa una ulteriore volumetria residenziale pari a 9.300 m³ nel comparto H del Piano di Zona N. 1 per la realizzazione di 15 unità abitative su una superficie fondiaria di circa 2.400 m², equivalente ad una volumetria di m³ 620 ad unità abitativa. Da ciò emergeva immediatamente l'eccesso di volumetria residenziale per singola unità abitativa e l'esigenza di ridimensionare l'intervento in variante al Piano di Zona vigente con la realizzazione di n. 16 unità abitative con una volumetria di m³ 375/u.a. su una superficie fondiaria di circa m² 2.400. Risultava così una residua volumetria residenziale non sfruttabile all'interno del Piano di Zona di circa m³ 3.300.

Con la suddetta deliberazione fu determinato il corrispettivo di cessione dei lotti, in proprietà ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., in € 24.032,50/lotto, pari a **€/m³ 64,087**. A tale corrispettivo dovevano essere aggiunti gli oneri di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in funzione delle tabelle parametriche vigenti per il Comune di Villacidro.

Il valore di €/m³ 64,087 aggiornato sulla base dei ISTAT FOI fino ad agosto 2023 (giu 2015-ago 2023: 1,189) ammonta a **€/m³ 76,20**.

Con l'assegnazione dei suddetti lotti si prevedeva un'entrata di € 384.520.000.

1.2 Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione e di attuazione del Piano di Zona n. 2 in località "Gutturu Abis".

1.2.1 Cronistoria atti

Il secondo Piano di Zona, identificato semplicemente con il "N. 2", fu localizzato interamente in Zona "C" del P.R.G. e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 205 del 29 ottobre 1984 e successivo **Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 1041/U del 15 ottobre 1985**. Il Piano fu avviato e attuato solo con riferimento al primo stralcio esecutivo approvato con la deliberazione RAS – Comitato Tecnico – n. 3860/15347 del 18 marzo 1987.

Nel decreto RAS sono riportati i seguenti dati:

- Volume massimo totale: m³ 130.211;
- Superficie residenziale: m² 79.695;
- Superficie servizi: m² 33.601 di cui m² 21.461 per verde);
- Superficie viabilità: m² 9.500;
- Superficie parcheggi: m² 7.415;
- Costo di attuazione: £ 2.736.000.000 (€ 1.413.026,07).

Nel 1986 fu redatto il piano di attuazione per un primo stralcio esecutivo su base triennale. Nel primo triennio si prevedeva di attuare il Comparto A e nei successivi gli altri Comparti B, C e D.

La variante consisteva in:

- Riclassificazione delle tipologie che privilegiava quelle unifamiliari, come indicate nella tavola 4b del progetto originale, da destinare ai privati e cooperative aventi diritto, riducendo quelle plurifamiliari, come indicate nella tavola 4a, da destinare ad iniziative I.A.C.P. che a sua volta presentò diversi accorpamenti degli appartamenti rispetto a quelli a schiera pluripiano (accorpamenti a tre/quattro appartamenti per scala) più consoni alle sue esigenze;
- Separazione dei volumi per servizi da quelli per residenze, originariamente inseriti nelle schiere pluripiano, localizzandoli nei nuclei di verde pubblico;
- Ridisegno dei sub-comparti residenziali per quanto riguarda la localizzazione dei volumi, della viabilità interna e dei nuclei di verde, senza però variare il perimetro al contorno.

La somma complessiva dei valori non veniva modificato ed il disegno dei parametri di ciascun sub-comparto rimaneva invariato.

Il Consiglio Comunale in data 31 luglio 1986 approvò con deliberazione n. 139 il progetto generale del Comparto A e il primo stralcio esecutivo.

La RAS con deliberazione del Comitato Tecnico n. 3860/15347 del 18 febbraio 1987 approvò il progetto esecutivo di attuazione del primo stralcio per le urbanizzazioni primarie.

Il Consiglio Comunale, con deliberazioni successive (n. 172 del 31 ottobre 1986; n. 79 del 15 luglio 1991; n. 757 dell'8 ottobre 1991; n. 54 del 21 gennaio 1992 ed altre) iniziò le assegnazioni per l'edilizia sovvenzionata, convenzionata e ai privati nel Comparto A, suddiviso in tre sub-comparti.

Espropriazioni

In conformità al programma di attuazione approvato il Comune predispose il piano di acquisizione delle aree del Comparto A, operando l'immissione in possesso dei sub-comparti 1A e 2A (parte), ritenuti i più urgenti. Fu stabilito anche il prezzo d'esproprio in £/m² 15.000 circa, che fu poi modificato a seguito dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1992, n. 359.

Alla data della variante 1995 il prezzo fu stabilito, da perito nominato dal tribunale, in £/m² 27.081 (pari a €/m² 13,986).

Per le aree non ancora acquisite il prezzo di acquisizione sarebbe stato aggiornato in £/m² 102.000 (€/m² 52,679).

La RAS con lettera del 16 maggio 1995 comunicava la rideterminazione delle indennità di esproprio relativo alle aree del Comparto A partendo da un valore venale di £/m² 95.000. Valore, questo prossimo a quello determinato dal perito d'ufficio per la causa in quel momento in corso relativo alle aree del Piano di Zona n. 2.

Premesso quanto sopra con la variante a seguire fu aggiornata la stima generale delle espropriazioni effettuate, in corso e da effettuare ricavando un valore medio di £/m² 33.500 (€/m² 17,30) di superficie territoriale. Valore medio di €/m² 17,30 che aggiornato ad oggi con rivalutazione ISTAT FOI diverrebbe pari a **€/m² 30,38** (coff. ISTAT FOI mag. 1995÷ago. 2023: 1,756).

Le aree del Comparto A furono definitivamente espropriate con **D.P.G.R. n. 5/53 del 15 maggio 1995**.

1.2.2 Variante 1995

A seguito delle opere eseguite e delle lievi varianti apportate ed a seguito di una ulteriore riclassificazione delle tipologie, fu predisposta una variante al Piano che riassume:

- Tutte le modifiche fino a quel momento apportate nella localizzazione dei volumi e nella viabilità interna, suddivise per Comparti;
- La definitiva accettazione delle tipologie unifamiliari e quelle richieste dallo I.A.C.P. costruite ed in costruzione;
- Il nuovo piano di attuazione pluriennale con le relative somme da inserire in bilancio;
- I nuovi costi delle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, suddivise per comparti;
- I costi aggiornati per le espropriazioni ancora da effettuare.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 135 del 5 dicembre 1995 fu adottata la suddetta variante sostanziale di riordino e assestamento al Piano di Zona n. 2, adottata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 62 del 26 luglio 1996 entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul BURAS in data 9 gennaio 1997. Anche con tale variante si intendeva perseguire gli stessi obiettivi richiamati in relazione alla variante al Piano di Zona n. 1.

Le modifiche furono dovute prevalentemente all'approvazione dei progetti esecutivi che comportarono la variazione e riclassificazione delle tipologie residenziali e il ridisegno dei nuclei unitari di verde con l'individuazione dei volumi di competenza nettamente separabili da quelli residenziali.

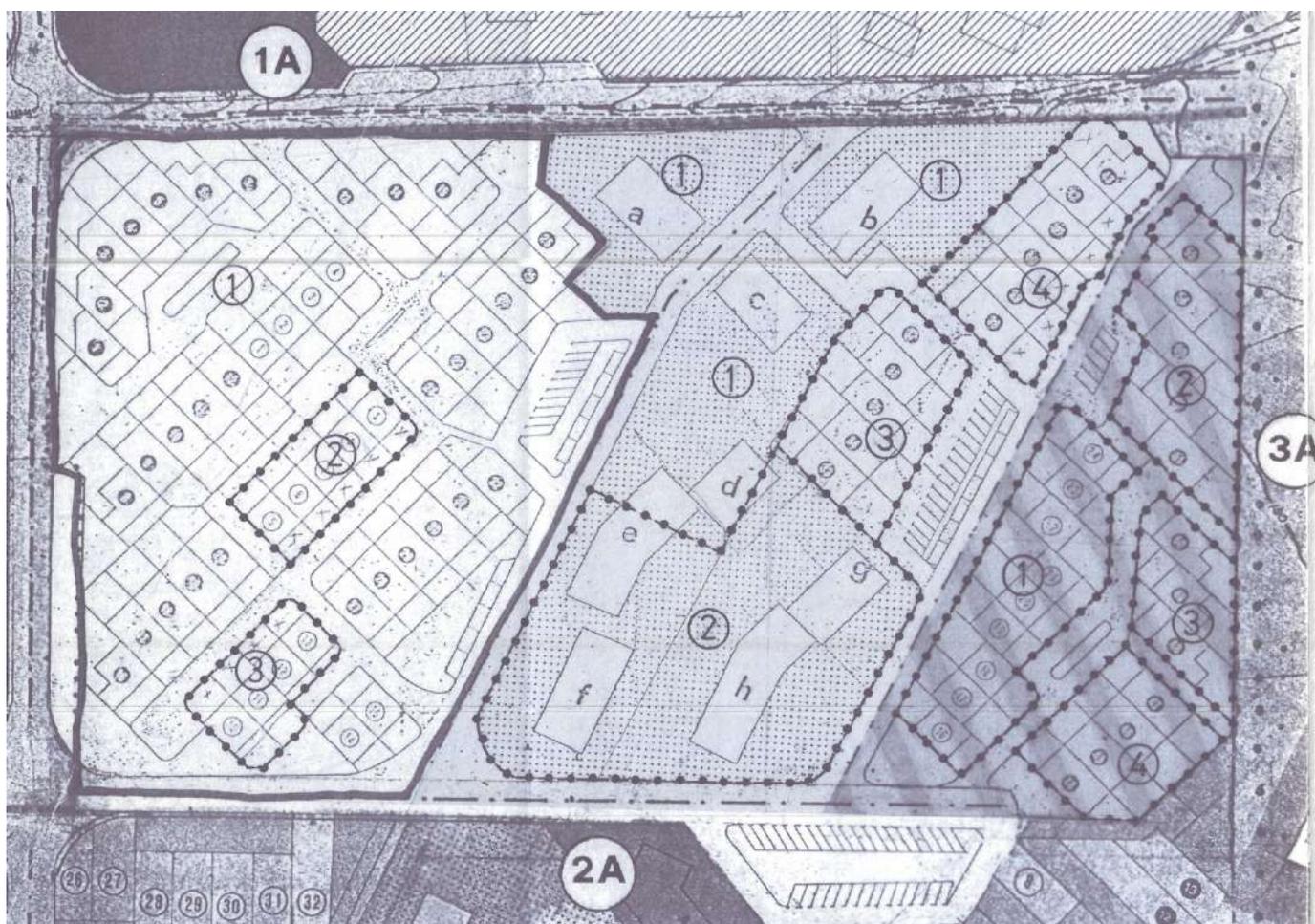


Figura 34 - Comparto A del Piano di Zona n. 2 in variante

LEGENDA:				
	AREE IACP	5	1	LOTTE PER L'EDILIZIA ECONOMICA AGEVOLATA, CONVENZIONATA
2	NUCLEI DI VERDE ELEMENTARE A PARCO O CON ATTRZ. PER IL TEMPO LIBERO	6	①	LOTTE PER L'EDILIZIA PRIVATA
	ATTRZ. SCOLASTICHE POLIVALENTI SOCIALI E COMMERCIALI			P. PUBBL. DA RISTRUTTURARE
8	VIABILITA' P.d.z.			P.d.z. N° 1
	VIABILITA' DI P.R.G.	7	a	VOLUMI IACP
1	PARCHEGGI PUBBLICI	3	1	ATTREZZATURE POLIVALENTI
		4		NUCLEI DI VERDE ELEMENTARE CON VIABILITA' SECONDARIA

Con la variante, che ha dettato l'edificazione dell'unico Comparto attuato ("A") è stata confermata la tipologia originale del 1987 tenendo conto delle dimensioni massime ammissibili per ciascuna unità immobiliare, come segue:

- Tipologia per privati:
 - ✓ Volumetria: m³ 434,37;
 - ✓ Superficie coperta: m² 90,53;
 - ✓ H_{max}: m 6,10;
 - ✓ Fronte: m 8,50;
- Tipologia privata:
 - ✓ Volumetria: m³ 447,37;
 - ✓ Superficie coperta: m² 62,20;
 - ✓ H_{max}: m 7,50;
 - ✓ Fronte: m 5,50;
- Tipologia I.A.C.P.:
 - ✓ Volumetria: m³ 350,00;
 - ✓ Superficie coperta: m² ----,--;
 - ✓ H_{max}: m 9,50;
 - ✓ Fronte: m --,--;
- Tipologia cooperative:
 - ✓ Volumetria: m³ 357,17;
 - ✓ Superficie coperta: m² 64,43;
 - ✓ H_{max}: m 6,10;
 - ✓ Fronte: m 8,50;

Per i dettagli sulle tipologie si rimanda agli elaborati del piano di zona approvato con la variante 1995.

A seguito del contenzioso acceso in relazione all'acquisizione delle aree dei comparti B, C e D ad oggi l'unico Comparto attuato è quello A.

Pertanto, il Piano di Zona è decaduto per la parte dei Comparti B, C e D e, alla luce di ciò, si riportano a seguire solo ed esclusivamente i dati urbanistici del Comparto A oggetto di variante di assestamento con lo studio 2023 di cui alla presente relazione.

Tabella 8 - Dati urbanistici del Comparto A del Piano di Zona n. 2 – Ripartizione superfici e volumi

Descrizione	Area residenziale	Volume	Superficie coperta	Num. unità abitative	Superficie totale
Interventi di privati: edilizia convenzionata-agevolata	m ² 6.540	m ³ 11.293	m ² 2.354	n. 26	-----
Interventi di coop.: edilizia convenzionata-agevolata	m ² 11.500	m ³ 18.930	m ² 3.415	n. 53	-----
Interventi I.A.C.P.: edilizia sovvenzionata	m ² 9.830	m ³ 17.900	m ² 2.250	n. 54	-----
Totale	m² 27.870	m³ 48.123	m² 8.019	n. 133	m² 38.682
Dati totali dei progetti precedentemente approvati	m² 27.870	m³ 51.740	m² 8.765	n. 133	m² 38.682

Parametri e costi:

- Indice di edificabilità territoriale: m³/m² 1,24;
- Indice di edificabilità fondiaria: m³/m² 1,72;
- Rapporto di occupazione delle aree fondiarie: m²/m² 0,72;
- Costo delle opere di urbanizzazione: £ 1.330.109.000 (€ 686.943,97);
- Costo delle espropriazioni a £/m² 20.200: £ 781.376.000 (€ 403.547,02);
- Costo delle espropriazioni a £/m² 33.500: £ 1.373.211.000 (€ 709.204,29).

Il quadro di raffronto generale del Piano di Zona tra variante 1995 e decreto RAS n. 1041/U del 15 ottobre 1985 è il seguente:

Tabella 9 - Raffronto tra variante 1995 e piano originario

Descrizione	Piano originario	Variante 1995
Area generale interessata dal Piano di Zona	m ² 130.211	m² 130.211
Totale superficie territoriale escluse le aree di viabilità già demaniali	-----	m² 104.062
Indice territoriale massimo	m ³ /m ² 1,00	m³/m² 1,00
Volumetria territoriale massima assentibile	m ³ 130.211	m³ 130.211
Aree destinate alla viabilità principale considerate di competenza del P.R.G.	m ² 9.500	m² 9.500
Aree di cessione per viabilità e slarghi di quartiere (nuclei elementari)	m ² 21.461	m² 21.461
Aree per cessioni pubblici servizi	m ² 12.140	m² 12.140
Aree parcheggi di quartiere	m ² 7.415	m² 7.415
Volumetria di pertinenza ai servizi generali e servizi di quartiere (10%)	m ³ 13.021	m³ 13.021
Volumetria residenziale di pertinenza al progetto	m ³ 117.190	m³ 117.190
Volume abitativo (per residenze – 70%)	m ³ 91.140	m³ 91.148

Volume per servizi annessi alla residenza (20%)	m ³ 26.042	m³ 26.042
Totale superficie fondiaria compresa viabilità di pertinenza come da decreto RAS	m ² 79.695	m² 79.695
Aree per residenze al netto della viabilità	-----	m² 66.700
Tipologie: volumetria media m³ 380,3/u.a.		n. 310
per privati	n. 122	n. 122
per cooperative	n. 98	n. 98
per I.A.C.P.	n. 90	n. 90

La suddivisione della volumetria media pertinente per lotto (m³ 380,3) era la seguente:

- Per abitazione: m³ 294,80 (con media di 5 vani + servizi);
- Per servizi annessi: m³ 85,50.

Per quanto riguarda i servizi annessi alle residenze si significa che parte dei lotti nei Comparti C e D erano destinati prevalentemente ad opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde etc.

Con la mancata attuazione dei comparti B, C e D si rende necessario provvedere con la riapprovazione del Piano di Zona, oramai scaduto, prendendo atto dello stato di fatto e verificando gli standard per servizi pubblici in uno con il Piano di Zona n. 1.

1.2.3 Varianti varie

Con deliberazioni consiliari furono apportate alcune varianti non sostanziali al Piano di Zona n. 2 relativamente al Comparto A e, in particolare:

- con deliberazioni di C.C. n. 20 del 18 marzo 2013 e n. 54 del 2 luglio 2003 furono approvate due varianti non sostanziali per la concessione di due aree in diritto di superficie novantanovenne all'ex I.A.C.P della Provincia di Cagliari per la realizzazione di un intervento di 28 alloggi a valere su un finanziamento di € 2.648.800.000 per edilizia sovvenzionata.

L'intervento consisteva in una superficie di circa m² 4.800 e una volumetria di m³ 8.750 con indice fondiario di m³/m² 1,82 e una superficie di circa m² 1.300 e una volumetria di m³ 2.250 con indice fondiario di m³/m² 1,72. Tipologia costruttiva in variante da fabbricato in linea multipiano a unifamiliare a schiera.

Ambiti interessati: sub-comparti 2A e 3A.

Con la deliberazione di C.C. n. 54/2023 il Piano di Zona viene modificato come in tab. 2.

Tab. 1:

COMPARTO A	AREA RESID. MQ.	VOLUME MC.	SUP. COP. MQ.	N° LOTTI	AREA TOT. MQ
PRIVATI	6.540	11.293	2.354	26	
COOP	11.500	18.930	3.415	53	
IACP	9.830	17.900	2.250	54	
TOTALE	27.870	48.123	8.019	133	38.682

Tab. 2:

COMPARTO A	AREA RESID. MQ.	VOLUME MC.	SUP. COP. MQ.	N° LOTTI	AREA TOT. MQ
PRIVATI	5.240	9.043	1.886	21	
COOP	11.500	18.930	3.415	53	
IACP	11.130	20.150	2.549	60	
TOTALE	27.870	48.123	7.850	134	38.682

- con deliberazione di C.C. n. 50 del 9 agosto 2007 viene in ultimo modificato il planivolumetrico del Piano di Zona n. 2 nei Comparti 1A e 3A. Trattasi ancora di variante non sostanziale sulla tipologia. Relativamente ai lotti per i privati in assegnazione per edilizia agevolata-convenzionata sono previsti i seguenti parametri:
 - ✓ Indice fondiario massimo: 1,72 m³/m²;
 - ✓ Indice di copertura: 0,33 m²/m²;
 - ✓ Piani fuori terra: massimo 2;

- ✓ Superficie utile alloggio: max m² 95,00;
- ✓ Superficie non residenziale ad alloggio: max m² 42,75;
- ✓ Autorimessa coperta: max m² 18;
- ✓ Posto auto 1 m²/10 m³ di costruzione meno i m² 18 del posto auto coperto;
- ✓ Tipologia e ubicazione secondo le indicazioni del Piano di Zona n. 2.

**P.Di Z. PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
SOLUZIONE PLANIMETRICA**

Scala 1:1000

COMPARTO 1A Isolato 2 - 3
COMPARTO 3A Isolato 4

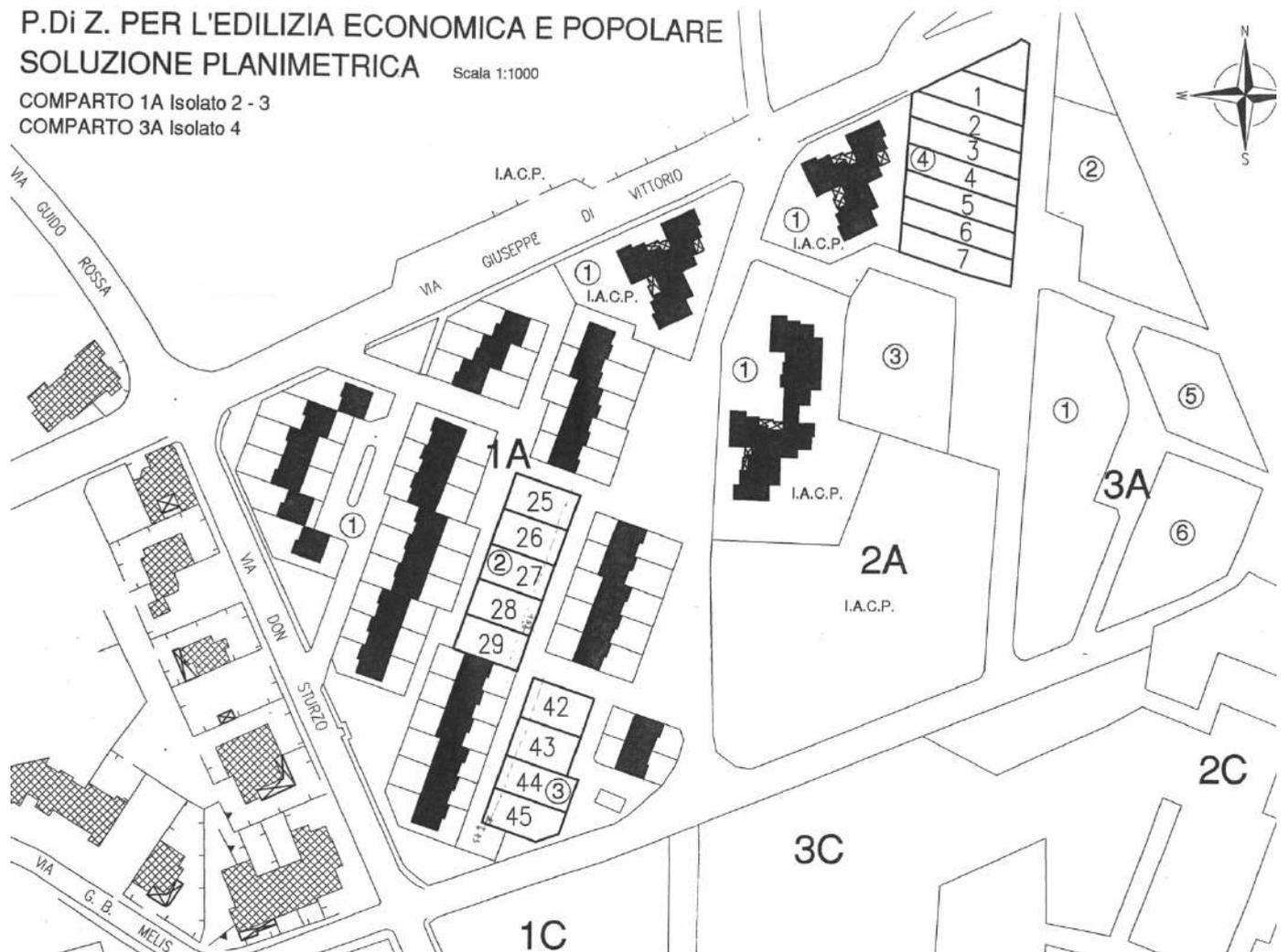


Figura 35 - Stralcio del planivolumetrico di variante

SOLUZIONE PLANIMETRICA Scala 1:500
COMPARTO 1A Isolato 2 - 3

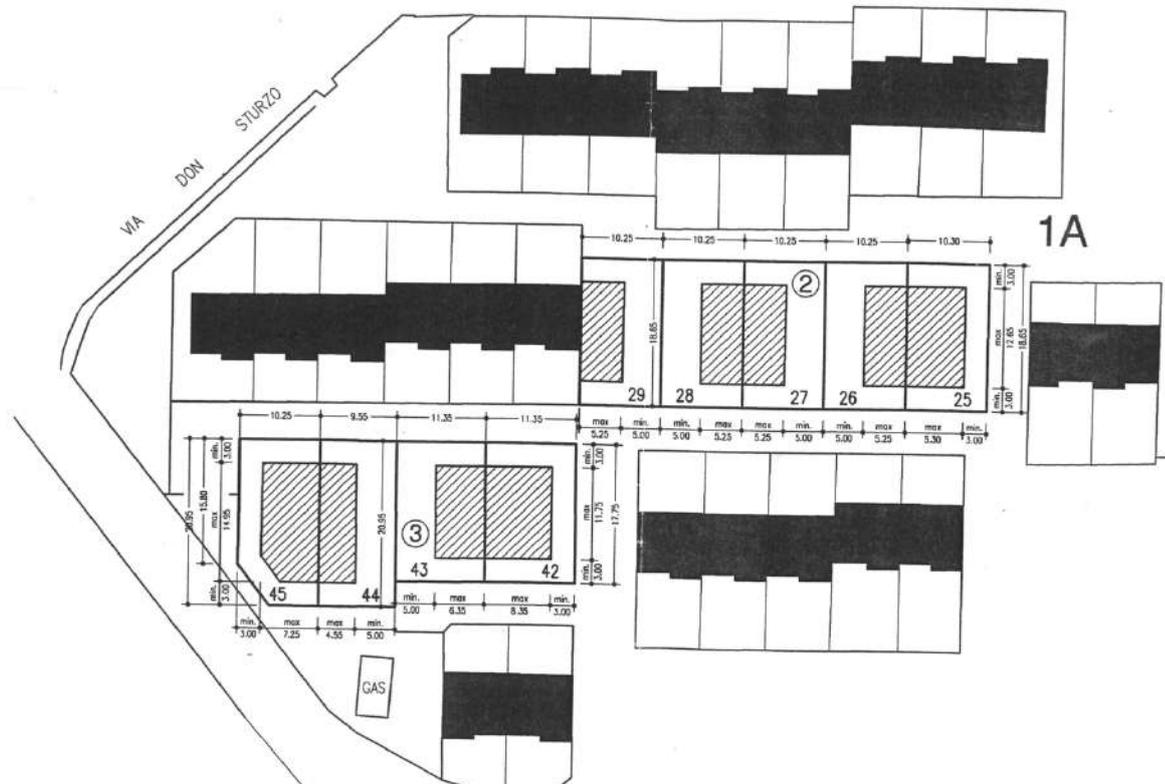


Figura 36 - Stralcio del planivolumetrico di variante

SOLUZIONE PLANIMETRICA Scala 1:500
COMPARTO 3A Isolato 4



Figura 37 - Stralcio del planivolumetrico di variante

2. PIANI DI ZONA NN. 1 e 2 IN LOCALITÀ “CAMPUSANTU - CORTERISONI” E “GUTTURU ABIS”. VARIANTE.

Con determinazione n. 2431/SDA – Prot.n. 49305 del 19 dicembre 2017 del Direttore del Servizio Supporti direzionali, affari giuridici e finanziari dell’Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, la Regione Sardegna ha indetto la procedura per il finanziamento di “Programmi Integrati di riordino urbano”, ai sensi dell’art. 40 della Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8, e, in particolare, con riferimento alla misura di finanziamento relativa ai programmi integrati per le “periferie”, con scadenza 14 febbraio 2018.

Con determinazioni a firma del Direttore del “Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari” della “Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia” dell’Assessorato degli Enti Locali Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, veniva disposta la proroga del termine di presentazione delle proposte al 14 marzo 2018, al 13 aprile 2018 e, infine, al 27 aprile 2018.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 8 aprile 2018 è stata approvata la proposta di Programma Integrato di Riordino Urbano, ai sensi dell’art. 40 della L.R. 23 aprile 2015 n. 8 - denominato “**Ciclostazione. Progetto di riqualificazione architettonica e urbana della storica stazione ferroviaria di Villacidro**”. L’ambito di intervento del Programma Integrato è in gran parte quello del Piani di Zona N. 1. Con la stessa deliberazione consiliare n. 8/2018:

- veniva approvato il quadro complessivo degli interventi inseriti nel Programma Integrato in oggetto nonché il quadro finanziario stralcio degli interventi cofinanziabili con i fondi comunali e inseribili nel programma triennale delle opere pubbliche;
- si stabiliva il cofinanziamento comunale;

Con Determinazione n. 203/SDA – prot. n. 7548 del 26 febbraio 2019 del Direttore del Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza R.A.S. sono stati approvati i verbali della Commissione sui lavori per la redazione della graduatoria relativa alle proposte di Programmi Integrati per il riordino urbano – Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 - articolo 40. Il Comune di Villacidro è risultato aggiudicatario del finanziamento di € 1.120.000,00.

Pertanto, si è reso necessario procedere con la redazione del Programma Integrato nella sua versione definitiva adeguando, contestualmente, la pianificazione attuativa con la redazione della variante del Piano di Zona n. 1 contenendo, in particolar modo, gli interventi di riqualificazione urbana oggetto di finanziamento.

La variante è propedeutica all’approvazione del P.I.R.U., di cui alla proposta progettuale denominata “CICLOstazione” orientata alla ricostruzione degli elementi di continuità tra le parti pubbliche del versante est della città e restituendo a questi contesti la vocazione di spazi di relazione.

Le azioni di progetto interessano lo spazio viario ma senza generare ulteriore consumo di suolo reintegrando, al contrario, una porzione consistente di suolo permeabile, attualmente utilizzata esclusivamente al transito veicolare, e altre pratiche collettive all’aperto.

La modifica della sezione stradale, attuata sul sedime delle infrastrutture esistenti, agisce, dunque, nel miglioramento della qualità dello spazio pubblico di prossimità, oltreché della camminabilità urbana.

Contestualmente alla redazione della variante al Piano di Zona n. 1 si è ritenuto opportuno procedere con la variante di assestamento del contiguo Piano di Zona n. 2 limitatamente alla sola parte attuata (Comparto A).

In particolare, il progetto di variante di assestamento unitario dei Piani di Zona n. 1 e n. 2 si è reso genericamente necessario per le motivazioni di seguito elencate:

- presa d’atto dello stato di attuazione, conseguente alla realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi concessi, su base rilievo aerofotogrammetrico - trasposizione dalla vecchia cartografia a quella su supporto informatico per una più precisa e funzionale rappresentazione dello stato di attuazione;
- recepimento unitario delle varianti susseguitesi alle stesure originarie approvate con decreti RAS;
- modifica della zonizzazione con verifica degli standard urbanistici e incremento degli stessi, con particolare attenzione alle aree destinate a verde attrezzato e parcheggi;
- nuova localizzazione dei volumi residenziali a schiera del Comparto H del Piano di Zona n. 1, per edilizia agevolata-convenzionata sempre all’interno dello stesso Comparto;
- Recepimento delle proposte di Riqualificazione urbana di cui in sopra detto;
- Piano finanziario delle opere di completamento e riqualificazione.

2.1 Variante al Piano di Zona n. 1 in località “Campu Santu” e “Corti Risoni”.

2.1.1 Tabelle parametri di variante 2023 – Zonizzazione e Planivolumetrico

In conformità agli elaborati del progetto di variante si riportano a seguire le tabelle di zonizzazione e di planivolumetrico.

Tabella 10 - Tabella ripartizione aree per singolo Comparto del PdZ N. 1

PIANO DI ZONA N. 1 - LOCALITA' "CAMPU SANTU - CORTI RISONI"											
COMPARTO A					Superficie totale		m²		18.141		
Standard S₁			Standard S₂			Standard S₃		Standard S₄			
S_{1_A}	m ²	0	S_{2_A}	m ²	0	S_{3_A.01}	m ²	15.528	S_{4_A.01}	m ²	1.159
TOTALI								S_{4_A.02}	m ²	308	
Residenziale				m²				S_{4_A.03}	m ²	494	
Viabilità				m²				S_{4_A.04}	m ²	325	
Aree Standard				m²				Totale S₄	m ²	2.286	
COMPARTO B					Superficie totale		m²		16.558		
Standard S₁			Standard S₂			Standard S₃		Standard S₄			
S_{1_B}	m ²	0	S_{2_B.01}	m ²	3.316	S_{3_B.01}	m ²	1.885	S_{4_B.01}	m ²	597
			S_{2_B.02}	m ²	529			S_{4_B.02}	m ²	107	
			Totale S₂	m ²	3.845			Totale S₄	m ²	704	
Aree fondiarie L₁						TOTALI					
L_{1_B.01}	m ²	4.201				Residenziale			m²		7.530
L_{1_B.02}	m ²	3.329				Viabilità			m²		2.594
Totale L₁	m ²	7.530				Aree Standard			m²		6.434
COMPARTO C					Superficie totale		m²		6.311		
Standard S₁			Standard S₂			Standard S₃		Standard S₄			
S_{1_C}	m ²	0	S_{2_C}	m ²	0	S_{3_C.01}	m ²	1.142	S_{4_C.01}	m ²	142
								S_{4_C.02}	m ²	82	
								Totale S₄	m ²	224	
Aree fondiarie L₁						TOTALI					
L_{1_C.01}	m ²	2.138				Residenziale			m²		3.763
L_{1_C.02}	m ²	1.625				Viabilità			m²		1.182
Totale L₁	m ²	3.763				Aree Standard			m²		1.366
COMPARTO D					Superficie totale		m²		6.268		
Standard S₁			Standard S₂			Standard S₃		Standard S₄			
S_{1_D}	m ²	0	S_{2_D.01}	m ²	2.427	S_{3_D}	m ²	0	S_{4_D}	m ²	0
TOTALI											
Aree fondiarie L₁						Residenziale			m²		1.490
L_{1_D.01}	m ²	1.490				Viabilità			m²		2.351
						Aree Standard			m²		2.427

COMPARTO E (E1 + E2)				Superficie totale m ² 27.631											
Standard S ₁		Standard S ₂		Standard S ₃		Standard S ₄									
S _{1_E}	m ² 0	S _{2_E}	m ² 0	S _{3_E.01}	m ² 1.662	S _{4_E1}	m ² 199								
Aree fondiarie L1				S _{3_E.02}	m ² 739	S _{4_E2}	m ² 180								
				Totale S ₃		m ² 2.401	Totale S ₄		m ² 379						
L _{1_E1}	m ² 11.918	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">TOTALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residenziale</td> <td>m² 19.368</td> </tr> <tr> <td>Viabilità</td> <td>m² 5.483</td> </tr> <tr> <td>Aree Standard</td> <td>m² 2.780</td> </tr> </tbody> </table>						TOTALI		Residenziale	m ² 19.368	Viabilità	m ² 5.483	Aree Standard	m ² 2.780
TOTALI															
Residenziale	m ² 19.368														
Viabilità	m ² 5.483														
Aree Standard	m ² 2.780														
L _{1_E2}	m ² 3.120														
L _{1_E3}	m ² 1.139														
L _{1_E4}	m ² 850														
L _{1_E5}	m ² 2.341														
Totale L₁	m² 19.368														

COMPARTO F				Superficie totale m ² 13.077											
Standard S ₁		Standard S ₂		Standard S ₃		Standard S ₄									
S _{1_F}	m ² 0	S _{2_F}	m ² 0	S _{3_F.01}	m ² 482	S _{4_F.01}	m ² 282								
Aree fondiarie L1				S _{3_F.02}	m ² 258	S _{4_F.02}	m ² 144								
				Totale S ₃		m ² 2.199	Totale S ₄		m ² 426						
L _{1_F1}	m ² 1.016	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">TOTALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residenziale</td> <td>m² 6.684</td> </tr> <tr> <td>Viabilità</td> <td>m² 3.768</td> </tr> <tr> <td>Aree Standard</td> <td>m² 2.625</td> </tr> </tbody> </table>						TOTALI		Residenziale	m ² 6.684	Viabilità	m ² 3.768	Aree Standard	m ² 2.625
TOTALI															
Residenziale	m ² 6.684														
Viabilità	m ² 3.768														
Aree Standard	m ² 2.625														
L _{1_F2}	m ² 1.187														
L _{1_F3}	m ² 1.671														
L _{1_F4}	m ² 1.203														
L _{1_F5}	m ² 1.607														
Totale L₁	m² 6.684														

COMPARTO G				Superficie totale m ² 10.505											
Standard S ₁		Standard S ₂		Standard S ₃		Standard S ₄									
S _{1_G}	m ² 0	S _{2_G}	m ² 0	S _{3_G.01}	m ² 910	S _{4_G.01}	m ² 519								
Aree fondiarie L1				S _{3_G.02}	m ² 332	S _{4_G.02}	m ² 682								
				Totale S ₃		m ² 1.978	Totale S ₄		m ² 1.201						
L _{1_G1}	m ² 1.137	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">TOTALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residenziale</td> <td>m² 4.989</td> </tr> <tr> <td>Viabilità</td> <td>m² 2.337</td> </tr> <tr> <td>Aree Standard</td> <td>m² 3.179</td> </tr> </tbody> </table>						TOTALI		Residenziale	m ² 4.989	Viabilità	m ² 2.337	Aree Standard	m ² 3.179
TOTALI															
Residenziale	m ² 4.989														
Viabilità	m ² 2.337														
Aree Standard	m ² 3.179														
L _{1_G2}	m ² 1.005														
L _{1_G3}	m ² 899														
L _{1_G4}	m ² 1.948														
Totale L₁	m² 4.989														

COMPARTO H				Superficie totale m ² 21.697			
Standard S ₁		Standard S ₂		Standard S ₃		Standard S ₄	
S _{1_H}	m ² 0	S _{2_H.01}	m ² 5.117	S _{3_H.01}	m ² 647	S _{4_H.01}	m ² 1.462
Aree fondiarie L ₁				S _{3_H.02}	m ² 814	S _{4_H.02}	m ² 128
L _{1_H.01}	m ² 3.394	L _{1_H.08}	m ² 179	S _{3_H.03}	m ² 2.223	S _{4_H.03}	m ² 268
L _{1_H.02}	m ² 179	L _{1_H.09}	m ² 206	Totale S ₃		Totale S ₄	
				m ² 3.684		m ² 1.858	

L _{1_H.03}	m ²	175	L _{1_H.10}	m ²	201						
L _{1_H.04}	m ²	175	L _{1_H.11}	m ²	201	TOTALI					
L _{1_H.05}	m ²	175	L _{1_H.12}	m ²	201	Residenziale				m ²	5.642
L _{1_H.06}	m ²	175	L _{1_H.13}	m ²	206	Viabilità				m ²	5.396
L _{1_H.07}	m ²	175	Totale L₁	m ²	5.642	Aree Standard				m ²	10.659

Tabella 11 - Ripartizione riepilogativa di superficie e volumi in assestamento – Comparti A, B, C e D

Comparto	Standard S ₁	Standard S ₂	Standard S ₃	Standard S ₄	Viabilità	Aree residenziali	Totali	Residenze e servizi annessi	Servizi privati	Servizi pubblici
A	-----	-----	m ² 15.528	m ² 2.286	m ² 327	-----	m² 18.141	-----	-----	m ³ 6.750
B	-----	m ² 3.845	m ² 1.885	m ² 704	m ² 2.594	m ² 7.530	m² 16.558	m ³ 18.028	-----	m ³ 8.500
C	-----	-----	m ² 1.142	m ² 224	m ² 1.182	m ² 3.763	m² 6.311	m ³ 11.470	-----	-----
D	-----	m ² 2.427	-----	-----	m ² 2.351	m ² 1.490	m² 6.268	m ³ 4.983	-----	m ³ 1.500
Totali	-----	m² 6.272	m² 18.555	m² 3.214	m² 6.454	m² 12.783	m² 47.278	m³ 34.481	-----	m³ 16.750

Tabella 12 - Ripartizione riepilogativa di superficie e volumi in assestamento – Comparti E, F, G e H

Comparto	Standard S ₁	Standard S ₂	Standard S ₃	Standard S ₄	Viabilità	Aree residenziali	Totali	Residenze e servizi annessi	Servizi privati	Servizi pubblici
E	-----	-----	m ² 2.401	m ² 379	m ² 5.483	m ² 19.368	m² 27.631	m ³ 43.810	-----	-----
F	-----	-----	m ² 2.199	m ² 426	m ² 3.768	m ² 6.684	m² 13.077	m ³ 16.175	-----	-----
G	-----	-----	m ² 1.978	m ² 1.201	m ² 2.337	m ² 4.989	m² 10.505	m ³ 14.735	-----	-----
H	-----	m ² 5.117	m ² 3.684	m ² 1.858	m ² 5.396	m ² 5.642	m² 21.697	m ³ 21.000	-----	m ³ 15.500
Totali	-----	m² 5.117	m² 10.262	m² 3.864	m² 16.984	m² 36.683	m² 72.910	m³ 95.720	-----	m³ 15.500

Tabella 13 - Zonizzazione di variante – Parametri urbanistici

Destinazione d'uso	Piano pre-vigente	Piano in variante 2023	Ripartiz. % variante 2023
Aree fondiarie residenziali e per servizi annessi al netto della viabilità	m ² 60.320	m ² 49.466	41,157%
Servizi per l'istruzione S ₁		m ² 0	0,000%
Servizi pubblici vari S ₂	m ² 31.330	m ² 11.389	9,476%
Verde attrezzato S ₃		m ² 28.817	23,977%
Verde compreso nel rispetto cimiteriale	m ² 4.900		
Parcheggi S ₄	m ² 5.620	m ² 7.078	5,889%
Viabilità carrabile e pedonale, cabine enel	m ² 37.680	m ² 23.438	19,501%
Superf. totale compresa viabilità di collegamento tra comparti	m² 134.950	-----	-----
Superf. totale al netto della viabilità di collegamento tra comparti	-----	m² 120.188	100,000%
Volumetria residenze e servizi annessi	m³ 141.405	m³ 130.201	80,15%
Volumetria servizi pubblici	m³ 26.992	m³ 32.250	19,85%
VOLUMETRIA TOTALE	m³ 168.397	m³ 162.451	100,00%
Abitanti insediabili (100 m³/ab)	n. 1.687	n. 1.625	-----

Dotazione standard da D.A. RAS 2266/u/83 (18 m²/ab)	m ² 30.366	m ² 29.250	-----
Dotazione standard di progetto	m ² 41.850	m ² 47.284	-----
Incidenza aree standard ad ab.	m ² /ab 24,81	m ² /ab 29,10	

Per le finalità dello studio di variante e di progettazione delle opere previste nel Programma di Riqualificazione Urbana delle periferie, oggetto di separato studio, è importante segnalare che nella zonizzazione vigente nella voce “*Verde attrezzato*” sono contemplati tutti gli standard “S₁”, “S₂” e “S₃” di cui al D.A. RAS agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83. Pertanto, **le aree effettivamente destinate a Verde pubblico attrezzato erano in quantità sostanzialmente inferiore alla superficie indicata in tabella complessiva di tutte le aree servizi pubblici.**

Con la presente variante viene sostanzialmente incrementata la dotazione di aree standard e ridotto il carico urbanistico con l’obiettivo principale di riqualificare urbanisticamente le aree del Piano di Zona in linea con il Progetto di Riqualificazione delle periferie (PIRU) di cui detto, oggetto di finanziamento RAS.

In relazione alla volumetria precedentemente prevista, sono apportate le seguenti principali modifiche:

- Nel Comparto D viene formalmente eliminato il lotto misto per residenze e servizi commerciali privati al fine di destinare l’area a servizi pubblici a corredo degli interventi di qualificazione previsti nel PIRU – viene eliminata la volumetria commerciale, pari a m³ 1.725 e parte di quella residenziale per m³ 3.000 – l’area fondiaria in riduzione viene ridestinata a servizi pubblici;
- Viene eliminata la volumetria commerciale prevista tra i Comparti E e H, fronte ingresso compendio ASL, e destinata l’area a parcheggi e verde pubblico;
- Nel comparto H viene sostanzialmente incrementata la dotazione di aree standard (parcheggi e verde pubblico e modificata la conformazione dei lotti residenziali a schiera che vengono ridotti da n. 16 a n. 13 con una dotazione volumetrica massima di m³ 450 a lotto la cui progettazione urbanistica edilizia viene demandata al progetto definitivo del PIRU di cui detto.

2.2 Variante al Piano di Zona n. 2 in località “Gutturu Abis”.

2.2.1 Tabelle parametri di variante 2023 – Zonizzazione e Planivolumetrico

Relativamente al piano di Zona n. 2 si è provveduto semplicemente con la presa d’atto dello stato di fatto, tenendo conto del solo Comparto A attuato con l’elaborazione cartografica su base aerofotogrammetrica.

Si riporta a seguire la tabella di Zonizzazione in assestamento raffrontata con il piano previgente.

Tabella 14 - Tabella riepilogativa della zonizzazione del Comparto A del PdZ N. 2

PIANO DI ZONA N. 2 - LOCALITA' "GUTTURU ABIS"									
COMPARTO A				Superficie totale		m² 44.037			
Standard S₁		Standard S₂		Standard S₃		Standard S₄			
S_{1_A}	m ² 0	S_{2_A}	m ² 0	S_{3_1A_1}	m ² 107	S_{4_3A_1}	m ² 151		
Aree fondiarie L₁				S_{3_1A_2}	m ² 209				
				S_{3_1A_3}	m ² 1.149				
				L_{2_1A_1}	m ² 1.309			S_{3_3A_1}	m ² 165
				L_{2_1A_2}	m ² 633			S_{3_3A_2}	m ² 103
				L_{2_1A_3}	m ² 1.862			S_{3_3A_3}	m ² 135
				L_{2_1A_4}	m ² 1.166			S_{3_3A_4}	m ² 385
L_{2_1A_5}	m ² 922	Totale S₃		m² 2.253					
L_{2_1A_6}	m ² 1.055	Aree fondiarie L₃							
L_{2_1A_7}	m ² 1.024	L_{2_3A_1}	m ² 288	L_{2_3A_11}	m ² 207	L_{2_3A_21}	m ² 226		
L_{2_1A_8}	m ² 330	L_{2_3A_2}	m ² 273	L_{2_3A_12}	m ² 256	L_{2_3A_22}	m ² 446		
L_{2_1A_9}	m ² 353	L_{2_3A_3}	m ² 320	L_{2_3A_13}	m ² 210	L_{2_3A_23}	m ² 237		

L _{2_1A_10}	m ² 391	L _{2_3A_4}	m ² 263	L _{2_3A_14}	m ² 229	L _{2_3A_24}	m ² 232
Totale L₁	m² 9.045	L _{2_3A_5}	m ² 314	L _{2_3A_15}	m ² 210	L _{2_3A_25}	m ² 230
Aree fondiarie L₂		L _{2_3A_6}	m ² 197	L _{2_3A_16}	m ² 241	L _{2_3A_26}	m ² 234
L _{2_2A_1}	m ² 1.294	L _{2_3A_7}	m ² 215	L _{2_3A_17}	m ² 238	L _{2_3A_27}	m ² 221
L _{2_2A_2}	m ² 1.274	L _{2_3A_8}	m ² 249	L _{2_3A_18}	m ² 226	L _{2_3A_28}	m ² 1.314
L _{2_2A_3}	m ² 2.598	L _{2_3A_9}	m ² 228	L _{2_3A_19}	m ² 264	Totale L₃	m² 8.016
L _{2_2A_4}	m ² 1.345	L _{2_3A_10}	m ² 201	L _{2_3A_20}	m ² 247		
L _{2_2A_5}	m ² 1.163			TOTALI			
L _{2_2A_6}	m ² 1.598			Residenziale		m² 26.333	
Totale L₂	m² 9.272			Viabilità		m² 15.300	
				Aree Standard		m² 2.404	

2.3 Verifica complessiva Piani di Zona n. 1 e n. 2 in località “Campu Santu - Corti Risoni” e “Gutturu Abis”.

2.3.1 Tabelle parametri di variante complessivi 2023 – Zonizzazione e Planivolumetrico

Con la tabella a seguire si riportano i dati di Zonizzazione complessiva dei due Piani di Zona con la verifica degli standard da D.A. RAS agli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83.

Tabella 15 - Tabella riepilogativa dei Piani di Zona N. 1 e N. 2 Comparto A

Destinazione d'uso	Piano in variante 2023	Ripartiz. % variante 2023
Aree fondiarie residenziali e per servizi annessi al netto della viabilità	m ² 75.799	46,156%
Servizi per l'istruzione S ₁	m ² 0	0,000%
Servizi pubblici vari S ₂	m ² 11.389	6,935%
Verde attrezzato S ₃	m ² 31.070	18,919%
Verde compreso nel rispetto cimiteriale		
Parcheggi S ₄	m ² 7.229	4,402%
Viabilità carrabile e pedonale, cabine enel	m ² 38.738	23,588%
Superf. totale al netto della viabilità di collegamento tra comparti	m² 164.225	100,000%
Volumetria residenze e servizi annessi	m³ 178.324	84,68%
Volumetria servizi pubblici	m³ 32.250	15,32%
VOLUMETRIA TOTALE	m³ 210.574	100,00%
Abitanti insediabili (100 m³/ab)	n. 2.106	-----
Dotazione standard da D.A. RAS 2266/u/83 (18 m²/ab)	m² 37.908	-----
Dotazione standard di progetto	m² 49.688	-----
Incidenza aree standard ad ab.	m²/ab 23,59	

2.3.2 Prospetto interventi di riqualificazione e completamento delle opere di urbanizzazione primaria

Con il prospetto a seguire vengono elencati gli interventi di completamento e di riqualificazione urbana previsti con la presente variante e in parte contemplati dal PIRU di cui detto.

La copertura finanziaria degli interventi potrà essere garantita in parte con le risorse già previste a valere sui fondi RAS del PIRU, in parte con gli introiti dalla cessione dei volumi residenziali ancora in capo al Comune (Comparto H: 13 lotti a schiera), in parte con gli introiti dalla cessione della nuda proprietà delle aree concesse in diritto di superficie o, in alternativa, a valere su contributi pubblici regionali, nazionali o comunitari per la riqualificazione urbana.

Tabella 16 - Prospetto interventi di completamento e riqualificazione urbana

Destinazione sintetica dell'opera	Superficie	Costo unitario	Costo complessivo dell'opera
Interventi di riqualificazione urbana: completamento opere a verde attrezzato (piantumazione, arredo, impianti di illuminazione e irrigazione, giochi, etc) – Aree standard S ₃ del Piano di Zona N. 1	m ² 10.262,00	€/m ² 105,00	€ 1.077.510,00
Interventi di riqualificazione urbana: completamento opere a verde attrezzato (piantumazione, arredo, impianti di illuminazione e irrigazione, giochi, etc) – Aree standard S ₃ del Piano di Zona N. 2	m ² 2.253,00	€/m ² 95,00	€ 214.035,00
Realizzazione nuovi parcheggi con superficie drenante, sistemazione a verde, illuminazione e segnaletica – Nuove aree standard S ₄ del Piano di Zona N. 1	m ² 3.037,00	€/m ² 350,00	€ 1.062.950,00
Adeguamento sezioni stradali e realizzazione marciapiedi – Abbattimento barriere architettoniche - Piano di Zona N. 1	m ² 1.003,00	€/m ² 300,00	€ 301.000,00
Realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra la Via Corterisoni e la Via Di Vittorio	m ² 680,00	€/m ² 400,00	€ 272.000,00
Interventi di adeguamento della viabilità del Piano di Zona n. 1, Comparti E, F, G e H (Vie Corterisoni e Di Vittorio), in relazione alla sezione viaria, con adeguamento banchine, fognatura e sottoservizi – Adeguamento segnaletica	m ² 500,00	€/m ² 250,00	€ 125.000,00
TOTALE			€ 3.052.495,00

In merito agli aspetti ambientali, fermo restando l'obiettivo della completa attuazione degli interventi pubblici con il completamento di alcune sedi carrabili, aree parcheggi e verde, si rimanda a quanto riportato nella specifica relazione di Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS.

In merito agli aspetti di natura idraulica e geologica, oltre quanto riportato:

- dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.);
- dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F);
- dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico della Regione Autonoma della Sardegna (P.G.R.A.);
- dagli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica redatti dal Comune per l'adeguamento del PUC al PAI e al PPR;

non si rileva l'esistenza di situazioni di rischio.

2.3.3 Corrispettivo di cessione dei volumi residenziali residui nel Comparto H

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19 giugno 2015 fu determinato il corrispettivo di cessione dei lotti, in proprietà ex art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. con un'incidenza pari a **€/m³ 64,087**.

In virtù della riduzione della volumetria complessiva di Piano e dell'incremento dei costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, in parte compensato dalla copertura con i finanziamenti pubblici ottenuti per la riqualificazione urbana, si ritiene che il valore di assegnazione/cessione dei volumi residenziali ancora in capo al patrimonio comunale del comparto H debba essere semplicemente aggiornato con l'utilizzo dei coefficienti ISTAT FOI.

Si ottiene così: $€/m^3 64,087 \times 1,189$ (giu 2015-ago 2023) = **€/m³ 76,20**. A tale corrispettivo dovevano essere aggiunti gli oneri di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in funzione delle tabelle parametriche vigenti per il Comune di Villacidro

Il corrispettivo di assegnazione/cessione di ogni singolo lotto potrà essere determinato a seguito dell'effettivo dimensionamento delle unità abitative demandato al progetto del PIRU di cui detto.

2.3.4 Indicazioni normative per l'edificazione residua nei Piani di Zona

In relazione all'edificazione edilizia e al completamento delle opere di urbanizzazione si dà atto che i Piani non disponevano e non dispongono di specifiche Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto, gli nuovi interventi dovranno essere attuati in conformità alle disposizioni di cui alla presente relazione in combinato disposto con quanto previsto negli elaborati progettuali di variante, con le tipologie edilizie già contemplate nel piano previgente, con il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del PUC e con norme tecniche e di legge sovraordinate.

In relazione ai n. 13 lotti residenziali previsti nel comparto H dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni minime:

- volumetria massima assentibile pari a m³ 450;
- copertura fondiaria non superiore al 40% della superficie del lotto risultante da tabelle di variante;
- tipologia edilizia a schiera;
- numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2 (è contemplato eventuale sottotetto);
- altezza massima: m 8,00;
- non assentibile l'edificazione al confine anteriore o posteriore di lotto e nel rispetto delle seguenti distanze minime:
 - metri 5,00 dal confine posteriore;
 - metri 9,00 dal confine anteriore;
- edificazione nel rispetto delle norme sovraordinate per quanto non deducibile dagli elaborati del Piano e secondo le specifiche che sono demandate al progetto del PIRU di cui detto.

Villacidro, lì 28 settembre 2023

Dott. Ing. Massimiliano Schirru
(SCH MSM 67D27 B354H)
F.to digitalmente

