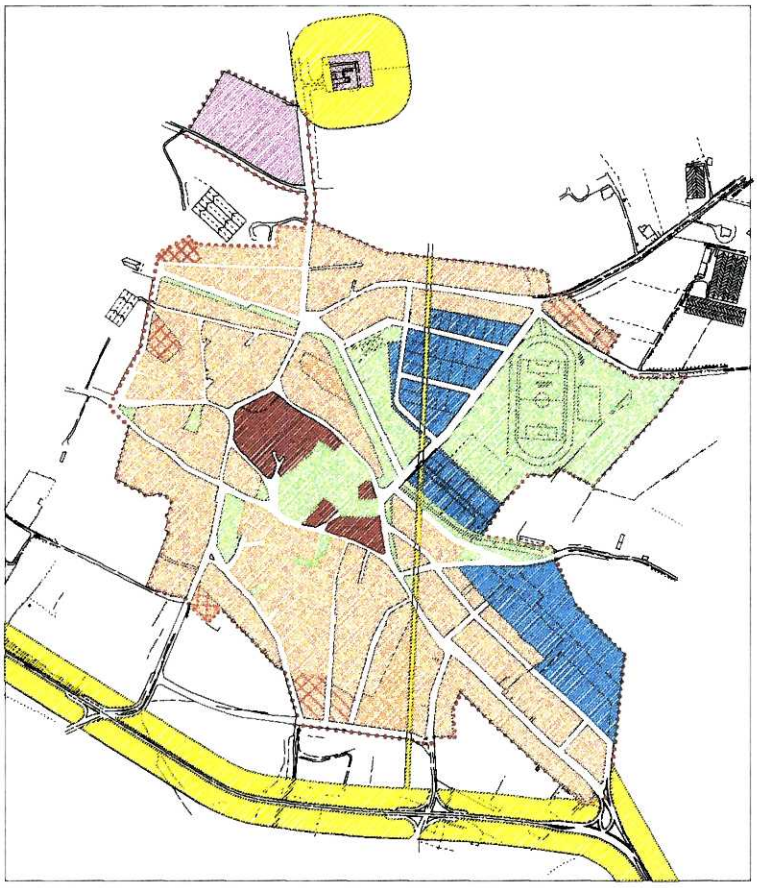
# COMUNE DI BARRALI



COMUNE DI BARRALI (CA) - UFFICIO TECNICO

COMUNE DI BARRALI
PROVINCIA DI CAGLIARI
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C.
N° 8 del 18 MAR 2002

# Piano Urbanistico Comunale

**VARIANTE MARZO 2002**


Ce.P.Re.S.

CENTRO
PROGETTAZIONE
REGIONALE
SARDO

VIA CIUSA 97
09100 CAGLIARI – TEL.(070)50.22.28–29


APPROVAZIONE DEFINITIVA
CON C.C. N° 23 DEL 29.11.2002

## RELAZIONE


PROGETTISTA:
ING. MAURO DI MARTINO

COLLABORATORI:


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 939 Dr. Ing. MAURO DI MARTINO

Data

Aggiornata il

Scala

**COMUNE DI BARRALI**

# *PIANO URBANISTICO COMUNALE*

## VARIANTE MARZO 2002

La presente relazione accompagna la variante al Piano Urbanistico Comunale di Barrali.

Lo strumento urbanistico vigente (approvato con delibera C.C. n. 8 del 28.01.99) è stato redatto nella previsione di un progressivo contenuto aumento demografico della popolazione il cui insediamento si è ipotizzato avvenga per lo più nelle aree destinate al completamento residenziale.

Queste ultime infatti mostravano una potenzialità insediativa pari a 1858 abitanti di cui solo 23 unità conseguenti ad un'unica modesta porzione di zona "C" già ipotizzata come futuro PdZ.

Il Piano di Zona ad oggi ha trovato piena attuazione, è ormai urbanizzato ed i suoi pochi lotti residenziali risultano in assegnazione.

È proprio il consistente numero di domande ricevute a seguito del bando pubblico per l'assegnazione che dimostra il fabbisogno abitativo e la necessità di prevedere una nuova localizzazione di zona

D'altronde una contenuta previsione di aree destinate alla espansione residenziale, pur non generando squilibri nell'ordinato completamento del già edificato, risulta necessaria anche al fine di poter creare i presupposti per riproporre altra iniziativa di piano attuativo di iniziativa pubblica.

Altra considerazione da proporre è che essendo ormai attuata l'unica zona di espansione residenziale, l'abitato non può che disporre delle parti in completamento.

Queste ultime, se pur astrattamente sufficienti a soddisfare i nuovi bisogni abitativi, sono solo in misura marginale disponibili perché riservate dalla proprietà alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Si assiste perciò ad una sempre maggiore richiesta di lotti edificabili insoddisfatta perché ostacolata da un'offerta rarefatta, esclusiva e perciò anomala nei prezzi.

**NUOVA ZONIZZAZIONE**

Si vuole perciò con la presente variante localizzare una zona "C" di espansione (modesta nel suo sviluppo pari a mq 20.870 per circa 200 abitanti insediabili) che completa la perimetrazione dell'abitato nel versante nord-est dello stesso.

Al fine di programmare fin d'ora l'inserimento organico del nuovo insediamento nel tessuto urbano già consolidato, il PUC delinea il tracciato della viabilità di piano attuativo strettamente correlato all'esistente.

A giustificazione del dimensionamento della nuova zona di espansione è da sottolineare come i lotti disponibili nel vigente piano attuativo siano tutti in assegnazione e che è sostenuta la richiesta da parte degli aventi diritto per altre assegnazioni. La scelta della localizzazione inoltre appare felice per la collocazione dell'ipotizzato insediamento e per l'economicità della sua infrastrutturazione.

Con la presente variante si propone inoltre una modesta rettifica della perimetrazione dell'abitato nelle vie S. Andrea e Vico II Roma per dare compiutezza edificata agli isolati ed alla viabilità pubblica da tempo esistente.

Si tratta di due aree ora in zona agricola che per le caratteristiche dell'edificato e della infrastrutturazione esistenti si propongono in variante come zona $B_3$ di completamento.

Per la prima (comparto 25) si allega una verifica dei requisiti di edificazione prevista dall'art. 3 DREAL 2266/U esaminando comparto con estensione inferiore a 5000 mq e dimostrando che la edificazione esistente supera 0,50 mc/mq (10% di 5 mc/mq indice massimo applicabile).

| SUB COMPARTO | SUPERFICIE MQ | REQUISITO MINIMO MC | EDIFICATO MC | VERIFICATO |
|---|---|---|---|---|
| 25 | 3.248 | 881,20 | 1.762,37 | SI |

N.B. : L'edificato è stato regolarmente assentito con parere CE n. 7/81 del 21.05.81, n. 28/82 del 27.5.82 e n. 13/01 del 19.09.01.

Per la seconda area di circa 1.200 mq si evidenzia la opportunità di dare regolarità e completezza al perimetro del centro abitato e la sua adiacenza ad una parte dell'abitato già da tempo edificata.

È proprio la necessità di adeguare la viabilità di accesso al comparto che ha promosso l'apertura del tratto terminale del vico Roma (già prevista nel vigente PUC).

Ora che è in fase di attuazione la nuova viabilità si prevede il completamento della edificazione su entrambi i lati della strada pubblica al fine di dare completezza ed ordine ad un contesto urbano che altrimenti prospetterebbe su aree ad uso agricolo intensivo (orti produttivi).

Altra modestissima variazione alla zona "B" costituisce una porzione di 199 mq erroneamente classificata zona "S" ma a tutti gli effetti costituente il completamento di un lotto residenziale già edificato.

Il piano prevede infine l'ampliamento della zona S in viale Marconi (ex casa comunale).

Si tratta di una modesta porzione (mq 253) adiacente necessaria per dotare il fabbricato già di uso pubblico di un'area accessoria di pertinenza.

Nell'ambito di una revisione del vigente PUC si propone inoltre un ampliamento della zona "D" destinata agli insediamenti produttivi.

Anche in questo caso la zonizzazione vigente è stata nella sua interezza interessata ad un piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) già approvato definitivamente e già oggetto di una programmata esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'ampliamento proposto contermine amplia la specifica zonizzazione per dare opportunità ad analoga iniziativa da parte di privati operatori.

## DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Con riferimento alla relazione di accompagnamento del PUC vigente ed al dimensionamento del piano si confermano le considerazioni svolte in sede di analisi della volumetria insediata allegata al del PUC vigente in merito alla utilizzazione edilizia dei fondi pari a 290 mc/abitante.

Si rielabora di seguito la ripartizione nelle diverse zone omogenee la potenziale edificabilità per aggiornare l'ipotesi di insediabilità ad essa conseguente:

| | | |
|---|---|---|
| zona A: dato di piano particolareggiato | 33.512 | mc |
| zona $B_1$: 150.445x3 mc/mq = | 451.335 | mc |
| zona $B_2$: 7.300x2,5 mc/mq = | 18.250 | mc |
| zona $B_3$: 10.483x2,5 mc/mq = | 26.207 | mc |
| SOMMANO ZONE DI COMPLETAMENTO | 529.304 | mc |
| Zona C: 42.454x1 mc/mq = | 42.454 | mc |
| SOMMANO VOLUMI COMPLESSIVI | 571.758 | mc |

**ABITANTI INSEDIABILI**

$$\text{Zona A+B+C} = \frac{571.758 \text{ mc}}{290 \text{ mc/ab}} = 1972 \text{ abitanti}$$

**DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI**

Nel rispetto del DRAEL 2266/93 (decreto Floris) si è proceduto alla verifica del dimensionamento delle zone S necessarie a garantire gli standards di servizi pubblici in relazione agli abitanti insediati ed insediabili (1 mq/ab - 100 mc/ab).

Tale verifica viene condotta con riferimento alla sommatoria degli abitanti insediabili nella zona A e B, mentre la restante zona C di espansione residenziale dovrà trovare al proprio interno il soddisfacimento degli standards attraverso la zonizzazione dei relativi piani attuativi.

Servizi = Volumetria massima insediabile x 0,12 = 529.304 x 0,12= 63.516 mq.

Tali superfici risultavano nella generalità già soddisfatte dalla precedente zonizzazione e vengono ora pressochè riconfermate nella quantità e nella localizzazione.

Per la modestia del centro abitato è ammesso che la verifica degli standards di servizi venga condotta con riferimento alla dotazione complessiva prevista dal DRAEL 2266/93 pari a 12 mq/ab.

E' daltronde verificabile che la già attuata localizzazione dei principali servizi pubblici è abbondantemente rispondente alle esigenze attuali e di futuro sviluppo dell'abitato.
La dotazione degli spazi a parcheggio pubblico viene comunque dimensionata con riferimento allo standard di 0,01mq per ogni metro cubo edificabile.

## RIEPILOGO DELLA ZONIZZAZIONE

| ZONA OMOGENEA | PUC VIGENTE mq | VARIANTE mq | SCOSTAMENTI mq | |
|---|---|---|---|---|
| A | 12.910 | 12.910 | - | |
| B1 | 150.331 | 150445 | +114 | * |
| B2 | 7.300 | 7.300 | - | |
| B3 | 6.030 | 10.483 | +4453 | ** |
| C1 | 6.661 | 20.869 | +14.208 | |
| C2 | 14.208 | 21.585 | +7.377 | *** |
| S | 71.113 | 69.276 | -1837 | |
| G | 14.679 | 14.679 | - | |
| D | 61.789 | 102.089 | +40.300 | |

* Modestissime varianti in aggiunta (+ 114 mq). Lo scostamento è dovuto a rettifiche di allineamenti stradali.

** Trattasi di una rettifica della perimetrazione dell'abitato (+ 1205 mq) oltre ad un comparto già edificato per oltre il 10% (+ 3248 mq).

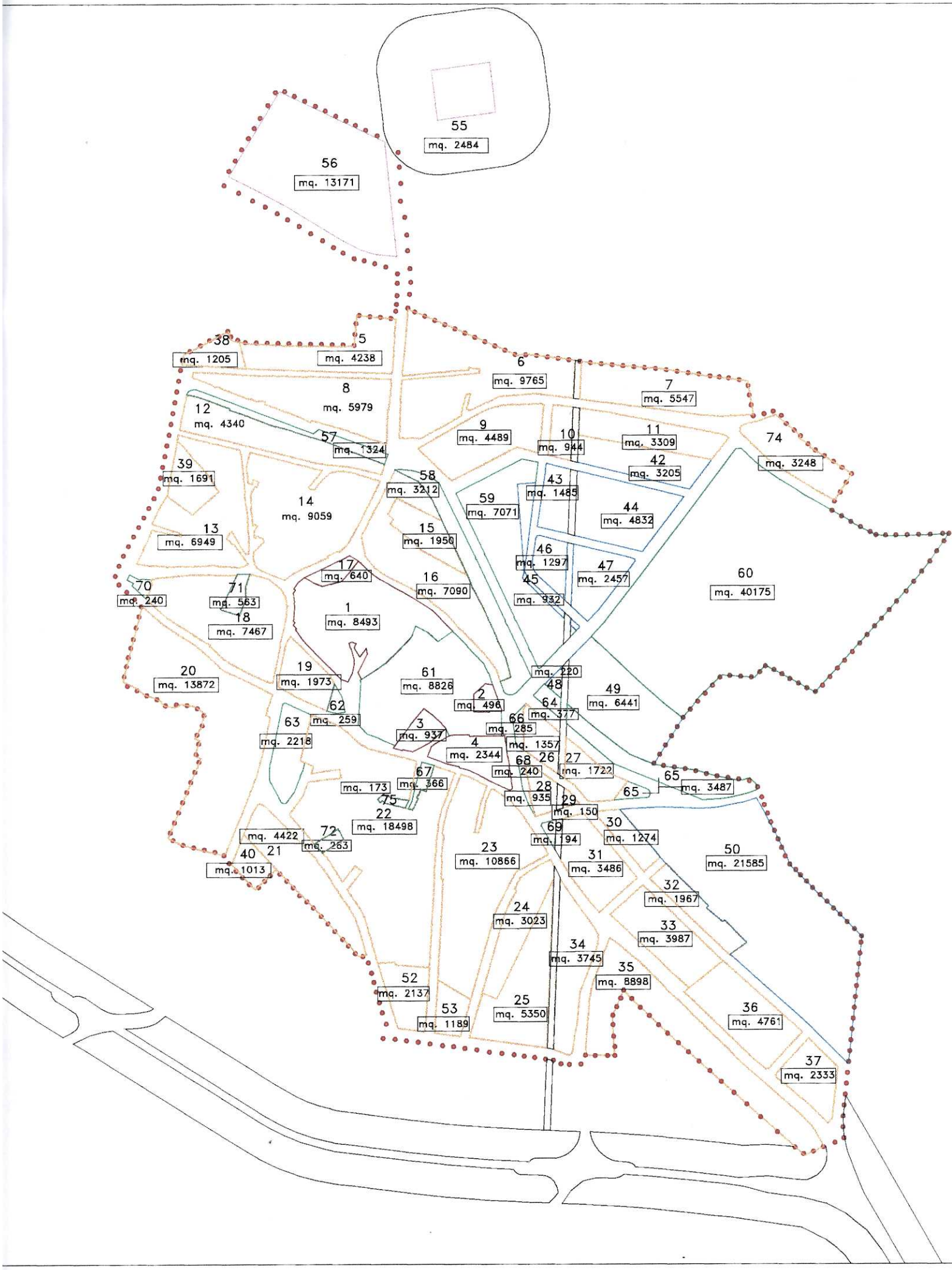
*** La vigente Zona C1 viene riclassificata e ricompresa nella Zona C2 perché già attuata.

## NORME DI ATTUAZIONE

Le varianti alla zonizzazione proposta non introducono nuove classificazioni del territorio e si confermano pertanto le già vigenti norme di attuazione del PUC.

| COMUNE DI BARRALI | Classe IV | Superficie Territorio Comunale kmq 11,46 | Popolazione Residente al 31.12.2001 1087 |
|---|---|---|---|

| ZONA OMOG. | SUB ZONA | SUPERF. isolati o comparti | $I_t$ mc/mq | $I_f$ mc/mq | ABITANTI INSEDIAB. | $S_1/S_2$ mq | $S_3$ mq | $S_4$ mq | S totale mq |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | | 12910 | / | 2,70 | 115 | | | | |
| **B** | 1 | 154445 | / | 3,0 | 1598 | | | | |
| | 2 | 7300 | / | 2,5 | 63 | | | | |
| | 3 | 10483 | / | 2,5 | 90 | | | | |
| PARZIALE | | 168393 | | | 1866 | 11460 | 52041 | 5775 | 69276 |
| **C** | 1 | 20869 | 1,0 mc/mq | / | 73 | | | | |
| | 2 | 21585 | 1,0 mc/mq | / | 74 | | | | |
| PARZIALE | | 42451 | | | 147 | | | | 5094 |
| **D** | | 102089 | 0,5 mc/mq | / | / | | | | 10209 |
| **G** | | 14679 | 2,0 mc/mq | / | / | | | | 2936 |
| **TOTALE GENERALE** | | **260998** | | | **2013** | | | | **87515** |


55
mq. 2484
56
mq. 13171
38
mq. 1205
5
mq. 4238
6
mq. 9765
7
mq. 5547
8
mq. 5979
12
mq. 4340
57
mq. 1324
9
mq. 4489
10
mq. 944
11
mq. 3309
74
mq. 3248
39
mq. 1691
58
mq. 3212
42
mq. 3205
43
mq. 1485
59
mq. 7071
14
mq. 9059
44
mq. 4832
13
mq. 6949
15
mq. 1950
46
mq. 1297
47
mq. 2457
17
mq. 640
16
mq. 7090
45
mq. 932
60
mq. 40175
70
mq. 240
71
mq. 563
18
mq. 7467
1
mq. 8493
20
mq. 13872
19
mq. 1973
61
mq. 8826
mq. 220
48
49
mq. 6441
2
mq. 496
64
mq. 377
62
mq. 259
63
mq. 2218
66
mq. 285
3
mq. 937
4
mq. 2344
mq. 1357
68
26
27
mq. 240
mq. 1722
67
mq. 366
65
mq. 3487
mq. 173
75
28
mq. 935
29
mq. 150
65
22
mq. 18498
69
mq. 194
30
mq. 1274
mq. 4422
72
mq. 263
40
mq. 1013
21
23
mq. 10866
31
mq. 3486
50
mq. 21585
32
mq. 1967
24
mq. 3023
33
mq. 3987
34
mq. 3745
35
mq. 8898
52
mq. 2137
25
mq. 5350
53
mq. 1189
36
mq. 4761
37
mq. 2333

# COMPUTO SUPERFICI ZONIZZAZIONE

## ZONA A

| | | |
|---|---|---|
| 1 | mq. | 8493 |
| 2 | mq. | 496 |
| 3 | mq. | 937 |
| 4 | mq. | 2344 |
| 17 | mq. | 640 |
| SOMMANO | mq. | 12910 |

## ZONA $B_1$

| | | |
|---|---|---|
| 5 | mq. | 4238 |
| 6 | mq. | 9765 |
| 7 | mq. | 5547 |
| 8 | mq. | 5922 |
| 9 | mq. | 4489 |
| 10 | mq. | 944 |
| 11 | mq. | 3309 |
| 12 | mq. | 4340 |
| 13 | mq. | 6949 |
| 14 | mq. | 9059 |
| 16 | mq. | 7090 |
| 18 | mq. | 7467 |
| 19 | mq. | 1973 |
| 20 | mq. | 13872 |
| 21 | mq. | 4422 |
| 22 | mq. | 18796 |
| 23 | mq. | 10866 |
| 24 | mq. | 3023 |
| 26 | mq. | 1357 |
| 27 | mq. | 1566 |
| 28 | mq. | 935 |
| 29 | mq. | 150 |
| 30 | mq. | 1274 |
| 31 | mq. | 3486 |
| 32 | mq. | 1967 |
| 33 | mq. | 3987 |
| 34 | mq. | 3546 |
| 35 | mq. | 8898 |
| 36 | mq. | 4761 |
| 37 | mq. | 2333 |
| SOMMANO | mq. | 150331 |
| A DEDURRE DA 22 | mq | −298 |
| DA AGGIUNGERE A 8 | mq | 57 |
| DA AGGIUNGERE A 27 | mq | 156 |
| DA AGGIUNGERE A 34 | mq | 199 |
| TOTALE B1 | mq. | 150445 |

## ZONA $B_2$

| | | |
|---|---|---|
| 15 | mq. | 1950 |
| 25 | mq. | 5350 |
| SOMMANO | mq. | 7300 |

## ZONA $B_3$

| | | |
|---|---|---|
| 38 | mq. | 1205 |
| 39 | mq. | 1691 |
| 40 | mq. | 1013 |
| 52 | mq. | 2137 |
| 53 | mq. | 1189 |
| 74 | mq. | 3248 |
| SOMMANO | mq. | 10483 |

## ZONA $C_1$

| | | |
|---|---|---|
| 50 | mq. | 21585 |
| SOMMANO | mq. | 21585 |

## ZONA $C_2$

| | | |
|---|---|---|
| 42 | mq. | 3205 |
| 43 | mq. | 1485 |
| 44 | mq. | 4832 |
| 45 | mq. | 932 |
| 46 | mq. | 1297 |
| 47 | mq. | 2457 |
| 48 | mq. | 220 |
| 49 | mq. | 6441 |
| SOMMANO | mq. | 20869 |

## ZONA G

| | | |
|---|---|---|
| 55 | mq. | 2484 |
| 56 | mq. | 13171 |
| SOMMANO | mq. | 15655 |

## ZONA S

| | | |
|---|---|---|
| 57 | mq. | 1324 |
| 58 | mq. | 3212 |
| 59 | mq. | 7071 |
| 60 | mq. | 40175 |
| 61 | mq. | 8826 |
| 62 | mq. | 259 |
| 63 | mq. | 2218 |
| 64 | mq. | 377 |
| 65 | mq. | 3487 |
| 66 | mq. | 285 |
| 67 | mq. | 366 |
| 68 | mq. | 240 |
| 69 | mq. | 194 |
| 70 | mq. | 240 |
| 71 | mq. | 563 |
| 72 | mq. | 263 |
| 75 | mq. | 173 |
| SOMMANO | mq. | 69276 |

Tot. mq. 308.523

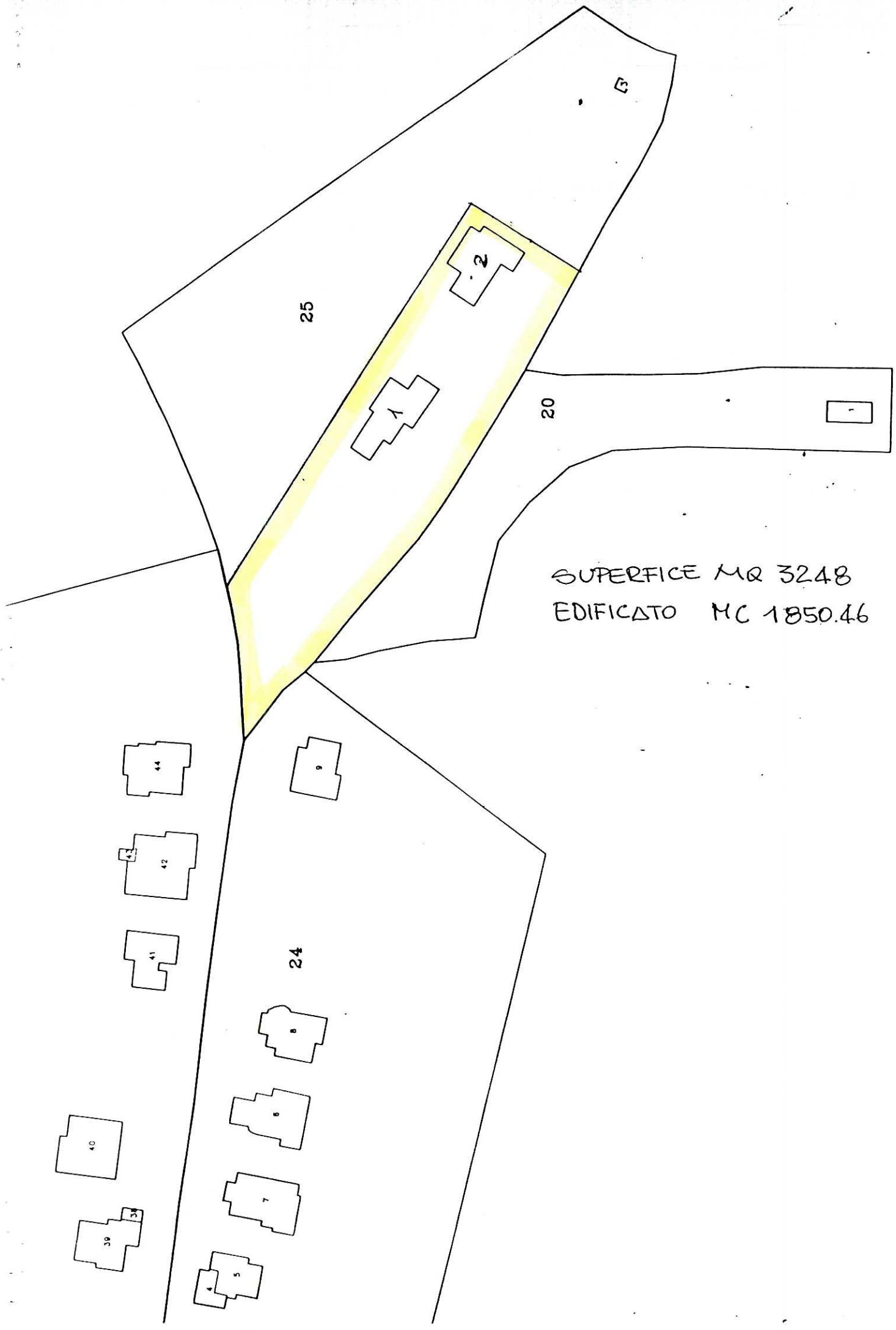
## I S O L A T O N. 25

| AB. Num. | SUPERF. Mq. | VOLUME Mc. | Q.GRONDA mt. | Q.SUOLO mt. | H mt. | COORDINATE Est | BARICENTRO Nord |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 152.31 | 493.47 | 150.57 | 147.33 | 3.24 | 1509099.43 | 4369724.87 |
| 1 | 113.20 | 422.24 | 154.30 | 150.57 | 3.73 | 1509097.94 | 4369725.99 |
| 1 | 17.28 | 47.69 | 153.33 | 150.57 | 2.76 | 1509104.53 | 4369724.81 |
| 2 | 150.60 | 537.64 | 151.28 | 147.71 | 3.57 | 1509132.19 | 4369706.08 |
| 2 | 94.68 | 261.33 | 154.04 | 151.28 | 2.76 | 1509133.08 | 4369706.94 |
| 3 | 5.86 | 12.59 | 150.57 | 148.42 | 2.15 | 1509170.66 | 4369674.90 |

### COORDINATE DEI VERTICI DELL'ISOLATO N. 25

| Nr. | E | N |
|---|---|---|
| 1 | 1509070.19 | 4369763.57 |
| 2 | 1509080.35 | 4369767.21 |
| 3 | 1509097.56 | 4369774.48 |
| 4 | 1509111.10 | 4369781.18 |
| 5 | 1509117.32 | 4369784.73 |
| 6 | 1509187.89 | 4369683.12 |
| 7 | 1509181.52 | 4369673.72 |
| 8 | 1509178.33 | 4369667.30 |
| 9 | 1509177.14 | 4369662.96 |
| 10 | 1509170.54 | 4369664.00 |
| 11 | 1509162.67 | 4369666.09 |
| 12 | 1509152.96 | 4369671.20 |
| 13 | 1509141.92 | 4369678.00 |
| 14 | 1509109.01 | 4369696.30 |
| 15 | 1509097.66 | 4369703.17 |
| 16 | 1509088.64 | 4369708.84 |
| 17 | 1509079.92 | 4369714.33 |
| 18 | 1509072.41 | 4369719.55 |
| 19 | 1509063.97 | 4369726.88 |
| 20 | 1509055.34 | 4369734.38 |
| 21 | 1509045.69 | 4369742.47 |
| 22 | 1509043.73 | 4369744.47 |
| 23 | 1509039.67 | 4369749.46 |
| 24 | 1509028.77 | 4369758.05 |
| 25 | 1509036.66 | 4369758.50 |
| 26 | 1509043.45 | 4369758.84 |
| 27 | 1509050.12 | 4369759.37 |
| 28 | 1509057.64 | 4369760.72 |

SUPERFICIE TOTALE DELL'ISOLATO = MQ 8155.99
V O L U M I TOTALI DELL'ISOLATO = MC 1774.96
SUPERFICIE TOTALE DEI FABBRICATI = MQ 308.76
SUPERFICIE TOTALE NON EDIFICATA = MQ 7847.23


25
2
1
20
SUPERFICE MQ 3248
EDIFICATO MC 1850.46
44
9
42
41
24
8
6
40
7
39
5