

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

STUDIO DEL COMPARTO IN ZONA B/S* - RESIDENZIALE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008

VARIANTE ALLO STUDIO DI COMPARTO ATTUABILE PER STRALCI FUNZIONALI CONVENZIONABILI SEPARATAMENTE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024

RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO N.01

LOTTE COMPRESI TRA LE VIE D'AZEGLIO,
PIEMONTE, ORSINI, ROMANIA, FRANCIA

Fg. 33 mapp. 2392/2394 e altri - Fg. 53 mapp. 3956/2376 e altri

TAVOLA N. Allegato A	SCALA -	DATA Aprile 2026	Aggiornamenti:
-------------------------	------------	---------------------	----------------

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PROGETTAZIONE A CURA DI:

Dott. Ing. Corrado Dessi
Piazza Giovanni XXIII 70, 09128 - Cagliari (CA)

IL COMMITTENTE:

Finvit S.R.L.
Via L. Pierobon 46, 35010 - Limena (PD)

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

STUDIO DEL COMPARTO IN ZONA B/S* - RESIDENZIALE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008

VARIANTE ALLO STUDIO DI COMPARTO ATTUABILE PER STRALCI FUNZIONALI

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024

RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO N.1

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Premessa

Come da incarico ricevuto dal Sig. _____ in qualità di amministratore delegato della Società FINVIT S.r.l., con la presente relazione lo scrivente illustra i contenuti del Progetto di Variante allo Studio di Comparto in Zona B/S* residenziale, sito tra la Via D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via Romania e la Via Francia nel comune di Quartu Sant'Elena, progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008.

La Società FINVIT S.r.l. è proprietaria esclusiva dei mappali 2392 e 2394 censiti al Catasto Terreni al foglio 33 e dei mappali 3956 e 2376 censiti al Catasto Terreni al foglio 53 che ricadono interamente nel Comparto; la Società è inoltre proprietaria di una quota indivisa (pari a 1/5) dei mappali 2400, 2398, 2506, 2450 del foglio 33.

La Società FINVIT S.r.l. ha manifestato da tempo la volontà di procedere alla realizzazione degli interventi previsti nello Studio di Comparto approvato, ***ma ha riscontrato l'impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione delle opere per mancanza di accordo con i proprietari delle aree ricomprese nel comparto.***

La Società FINVIT S.r.l., ai sensi dell'art.3 comma 3 della L. R. n. 20 del 01/07/1991 e ss.mm.ii., intende promuovere una rimodulazione dello studio dell'intero comparto edificatorio attuabile per ***stralci funzionali convenzionabili separatamente*** che consentano l'edificazione dei volumi di propria competenza sulle aree di sua proprietà esclusiva, senza incidere sulla potenzialità edificatoria e sui diritti altrui.

Facendo seguito alla Deliberazione del C. C. n. 83 del 08/10/2024 che ha autorizzato la predisposizione di un Piano Attuativo in variante alla DCC. n. 5/2008 e ha previsto l'attuazione dello stesso per stralci funzionali convenzionabili separatamente, la società proponente ha presentato, con istanza prot.n. 50760 del 20/05/2025, la "Proposta di variante al Piano attuativo area BS* approvato con Del. C.C. n. 5 del 31/01/2008 e attuazione Stralcio 01".

L'Amministrazione ha formulato dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza rilevando la non conformità della proposta di variante e la non attuabilità dello Stralcio 01 – con riferimento alle circostanze di seguito indicate:

1. la permuta di 370 mq tra zona BS* e zona C (seppur approvata con delibera di C.C. n. 5/2008 e confermata con delibera di C.C. n. 83/2024) determinerebbe una modifica della perimetrazione di zone omogenee limitrofe con parametri e vocazioni differenti;
2. la previsione, per la tipologia edilizia dei lotti n. 5 e 6, di un'altezza di 18 metri risulterebbe in contrasto con l'art. 8 delle NTA del PUC, che stabilisce, per le Zone B, un'altezza massima di 17 metri.

In particolare, l'Amministrazione ha rilevato che tali previsioni (la considerazione dell'area oggetto di permuta e l'altezza dei fabbricati stabilita in una misura superiore alle norme di piano) determinerebbero varianti al PUC, che, allo stato, non risultano attuabili, atteso che tali varianti non rientrerebbero tra le tipologie di varianti al PUC elencate dall'art. 20 bis della L.R. Sardegna n. 45/1989 ed ammissibili sino all'adeguamento del PUC al PPR.

L'Amministrazione ha comunque chiarito che la non conformità della proposta presentata "è superabile con una nuova proposta che non consideri la permuta tra zone omogenee differenti

inizialmente prevista, che rispetti il perimetro del comparto come da zonizzazione PUC e rispetti i limiti di altezza dei fabbricati previsti all'art. 8 delle NTA".

A seguito di accoglimento dei suddetti motivi ostativi lo scrivente ha redatto una nuova proposta progettuale e procede nel seguito con la descrizione degli elementi contenuti nel progetto di variante alla zonizzazione ed al piano volumetrico, e successivamente a descrivere i due **Stralci Funzionali Convenzionabili separatamente** finalizzando la presente all'attuazione dello Stralcio Funzionale n. 01.

SOMMARIO

PREMESSA

- 1 - Descrizione del Contesto Urbanistico** *pag. 4*
- Stato dei luoghi e Caratteristiche dell'Ambito di Intervento
 - Descrizione del Contorno dell'Ambito di Intervento
- 2 - Lo Studio di Comparto Approvato** *pag. 20*
- Inquadramento Urbanistico e Catastale
 - Parametri Urbanistici e di Piano
 - Criteri di Scelta Progettuale e delle Logiche Insediative
 - Criteri di Scelta Tipologica degli Edifici
 - Opere di Urbanizzazione - Descrizione dei Caratteri
 - Opere di Urbanizzazione - Descrizione della Funzionalità
- 3 - Lo Studio di Comparto in Variante** *pag. 33*
- Inquadramento Urbanistico e Catastale
 - Parametri Urbanistici e di Piano
 - Criteri di Scelta Progettuale e delle Logiche Insediative
 - Criteri di Scelta Tipologica degli Edifici
 - Opere di Urbanizzazione - Descrizione dei Caratteri
 - Opere di Urbanizzazione - Descrizione della Funzionalità
- 4 - Attuazione del Piano per Stralci Funzionali** *pag. 50*
- Lo Stralcio Funzionale n. 1
 - Lo Stralcio Funzionale n. 2
- 5 - Conclusioni** *pag. 59*

1 - DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANISTICO

L'intervento in progetto è ubicato nel Comparto edificatorio in Zona B/S* Residenziale di Completamento individuato nel Piano Urbanistico Comunale della Città di Quartu Sant'Elena e risulta racchiuso tra la Via D'Azeglio, la Via Piemonte, la Via Orsini, la Via Romania e la Via Francia (vedi elaborato grafico Tav. 01 – Inquadramento Generale).



Vista aerea dell'area di intervento allo stato attuale

Lo studio di comparto di iniziativa privata per il completamento del comparto è stato approvato e già adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 09/08/2007, poi approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008.

Si descrivono nel seguito le caratteristiche ambientali del sito di intervento, dando illustrazione dello stato dei luoghi sia dell'ambito di intervento che del contorno del tessuto urbano consolidato. In data 08/10/2024 con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 la società Finvit srl veniva autorizzata alla predisposizione della Variante allo Studio di Comparto attuabile per stralci funzionali ai sensi dell'art. 3 della Legge regionale n.20/91.

1. STATO DEI LUOGHI E CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area di intervento è formata da quattro tasselli non edificati, con finitura sterrata, delimitati dalla viabilità esistente e confinanti con le aree individuate nel Piano Paesaggistico Regionale con i toponimi S. Lucia, Piscina Grimentu e Baias.



Stralcio PPR

L'area si presenta come ultimo lotto ineditato all'interno del tessuto urbano già edificato e dotato di viabilità, costituito da una limitrofa zona B di completamento e una zona C totalmente edificata (lottizzazione Baias 1), per una superficie complessiva pari a 15.508 mq.

Il comparto è ricompreso tra la via Piemonte, Via d'Azeglio, Via Romania, Via Francia, Via Orsini e Via Principessa Jolanda. Attualmente la viabilità sulla Via Jolanda e sulla Via Francia risulta interrotta proprio dalle aree inedificate in oggetto.

Si riporta nel seguito una dettagliata descrizione delle caratteristiche ambientali e dell'edificato impiegando come utile riferimento un inquadramento fotografico dei diversi fronti che si affacciano sull'area di intervento.

1 - VIA ORSINI

La Via Orsini costituisce un'arteria secondaria che rappresenta il proseguimento della Via Principessa Jolanda che parte dalla Piazza IV Novembre, storico e consolidato fulcro del tessuto sociale e commerciale della comunità Quartese.

Ha larghezza pari a 8.00 metri oltre i marciapiedi, presenta con senso unico a due corsie nel primo tratto di collegamento alla via Umbria e due corsie per due sensi di marcia nel secondo tratto di collegamento dalla via Principessa Jolanda.



ISOLATO 1 - Fronte Via Orsini tra la Via Umbria e la Via D'Azeglio

Questo isolato si affaccia sull'area sito di intervento con fabbricati edificati sul fronte stradale con altezze differenti, **comprese tra uno e tre piani**; da notare che il fabbricato ad un livello rientra tra le tipologie edilizie dei primi insediamenti della zona e che come già accaduto nei lotti limitrofi è destinato alla sopraelevazione o alla demolizione e ricostruzione su più livelli.

Le coperture presentano tipologie differenti, terrazze piane, tetti a falde rivestiti in tegole e coperture inclinate non rivestite.

I cromatismi sono molto variegati, non sempre riconducibili alla gamma delle terre, alcune porzioni di muratura si presentano al rustico con laterizio in vista.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome sia rettangolari che ad arco, i balconi sono del tipo isolato ma anche continuo, i parapetti sono in muratura.



ISOLATO 2 - Fronte Via Orsini tra la Via D'Azeglio e la Via Sciesa

Questo isolato è composto da fabbricati di caratteristiche eterogenee, edificati sul fronte stradale con altezze differenti, **comprese tra tre e quattro livelli**, le coperture presentano tipologie differenti, terrazze piane non praticabili e tetti a falde non rivestiti in tegole e con orientamenti differenti.

I cromatismi sono molto variegati, non sempre riconducibili alla gamma delle terre, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, le buclature nei prospetti sono caratterizzate da sagome prevalentemente rettangolari, i balconi sono del tipo isolato ma anche continuo, i parapetti sono in muratura.



ISOLATO 3 - Fronte Via Orsini tra la Via Sciesa e la Via Mazzini

Questo isolato è composto da fabbricati edificati sul fronte stradale ed altri in arretramento con giardino anteriore, le altezze sono differenti, **comprese tra due e tre livelli**, le coperture presentano terrazze piane praticabili e non praticabili.

I cromatismi sono differenti, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

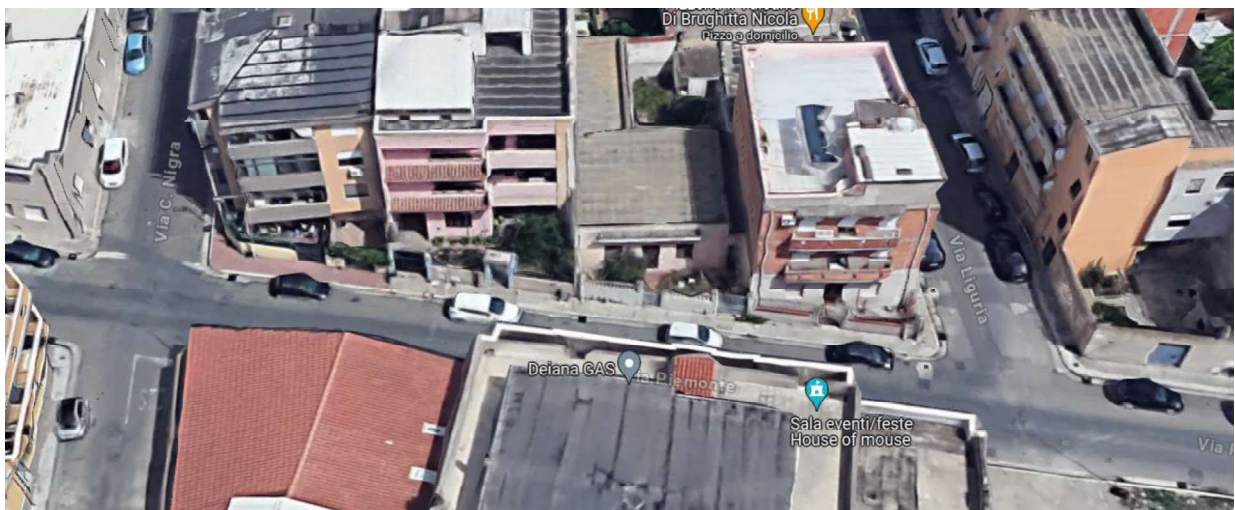
Non sono presenti porticati, le buature nei prospetti sono caratterizzate da sagome prevalentemente rettangolari, i balconi sono del tipo isolato ma anche continuo, i parapetti sono in muratura.

2 - VIA PIEMONTE

La Via Piemonte costituisce l'ultima arteria a sud della viabilità del rione di Santa Lucia, delimitato a nord dalla Via Sant'Antonio.

Questa arteria rappresenta un naturale proseguimento della Via Principessa Jolanda che partendo dalla Piazza IV Novembre, storico e consolidato fulcro del tessuto sociale e commerciale della comunità Quartese consente di raggiungere nella periferia Nord di Quartu S.E. il più moderno quartiere di Pitz'e Serra sorto intorno agli anni '90.

La strada ha larghezza pari a 6.50 metri e presenta senso unico di marcia ed un marciapiede alla sinistra del senso di percorrenza.



ISOLATO 1 - Fronte Via Piemonte tra la Via Nigra e la Via Liguria

Questo isolato non si affaccia sull'area sito di intervento, i fabbricati sono edificati in arretramento, le altezze sono differenti e **comprese tra uno e quattro piani**; da notare che il

fabbricato ad un livello rientra tra le tipologie edilizie dei primi insediamenti della zona e che come già accaduto nei lotti limitrofi è destinato alla sopraelevazione o più probabilmente alla demolizione e ricostruzione su più livelli.

Le coperture presentano tipologie differenti, terrazze piane accessibili e non, tetti e coperture inclinate non rivestite.

I cromatismi sono molto differenti, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.

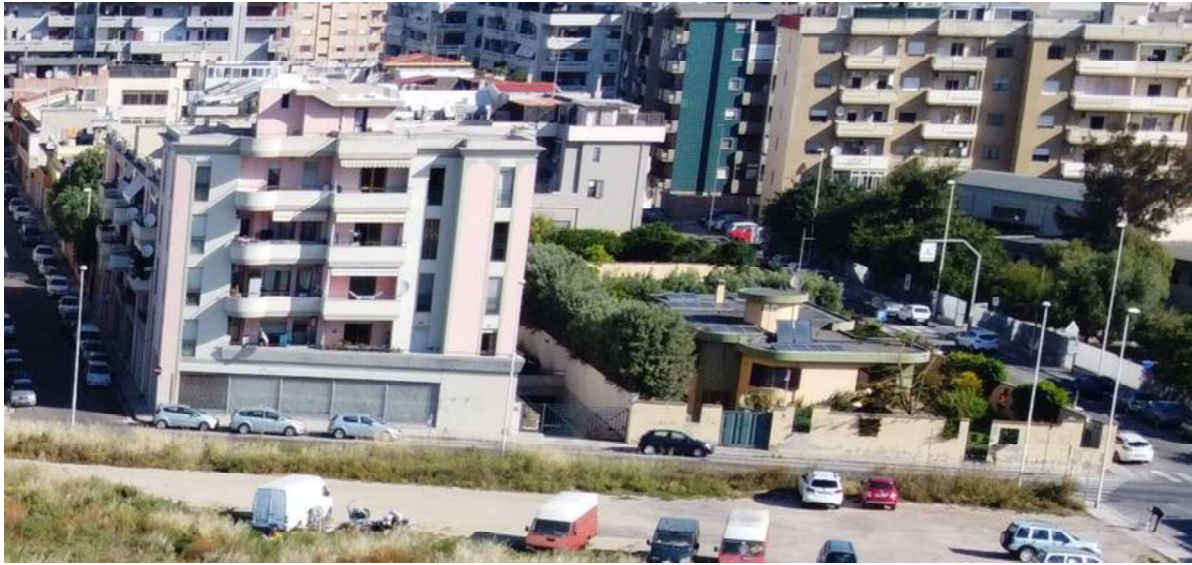


ISOLATO 2 - Fronte Via Piemonte tra la Via Liguria e la Via Ciusa

Questo isolato si affaccia direttamente sull'area sito di intervento, alcuni fabbricati sono edificati sul fronte stradale, uno si presenta in arretramento, le altezze sono differenti e **comprese tra due e tre piani**, le coperture presentano tipologie differenti, terrazze piane accessibili e non, tetti e coperture inclinate non rivestite.

I cromatismi sono molto differenti, quasi tutte le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.



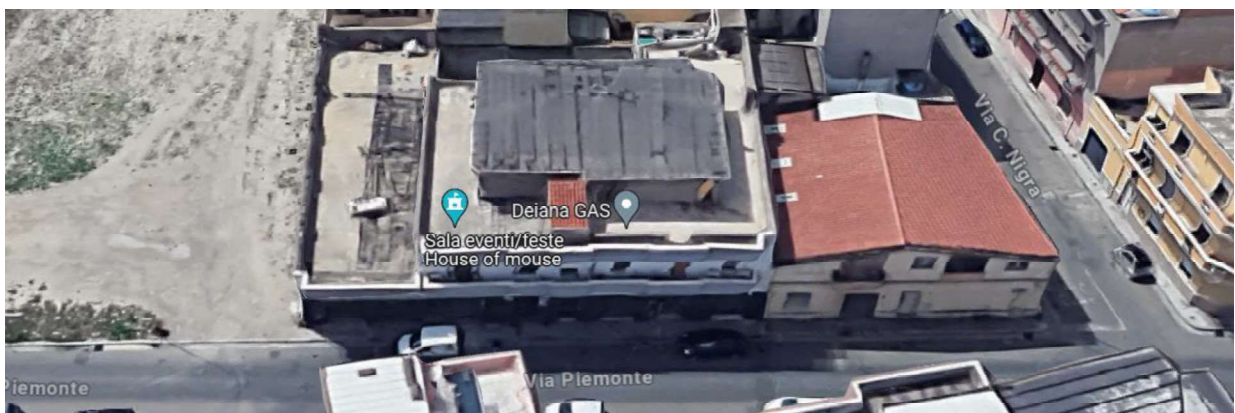
ISOLATO 3 - Fronte Via Piemonte tra la Via Ciusa e la Via Inghilterra

Questo isolato si affaccia direttamente sull'area sito di intervento, alcuni fabbricati sono edificati sul fronte stradale, uno si presenta in arretramento, si tratta di una residenza isolata su un livello fuori terra, realizzata al centro del lotto sull'angolo della Via Inghilterra.

La palazzina all'angolo con la Via Ciusa presenta altezza pari a **cinque livelli** con coperture a terrazza piana e accessibile.

I cromatismi sono molto differenti, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, al piano terra della palazzina sono presenti locali commerciali fronte strada, le bucaure nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.



ISOLATO 4 - Fronte Via Piemonte angolo Via Nigra

Questo isolato si trova in aderenza al sito di intervento e ci si affaccia con le murature laterali di confine, i fabbricati sono edificati sul fronte stradale, le altezze sono comprese tra **due e tre**

livelli, le coperture presentano tipologie differenti, terrazze piane accessibili e non, coperture a due falde rivestite in tegole di laterizio.

I cromatismi sono molto differenti, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, al piano terra della palazzina di sinistra sono presenti locali commerciali fronte strada, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo a sinistra ed isolato a destra, i parapetti sono in muratura.

3 - VIA ROMANIA

La Via Romania rappresenta la delimitazione a Sud del quartiere di Pitz'e Serra, delimitata a nord proprio dalla Via Pitz'e Serra ed a sud dalla Via Francia.

Questo breve tratto viario ha naturale proseguimento nella Via Inghilterra e nella Via Olanda e consente di raggiungere gli Impianti Sportivi dell'Antoniano e di "Sa Forada" nonché l'impianto sportivo di San Francesco oltre che alcune attività di commercio di varia natura e il cimitero cittadino.

La strada presenta larghezza pari a 8.00 metri oltre i marciapiedi, presenta due corsie per due sensi di marcia.



ISOLATO 1 - Fronte Via Romania tra la Via Pitz'e Serra e la Via Spagna

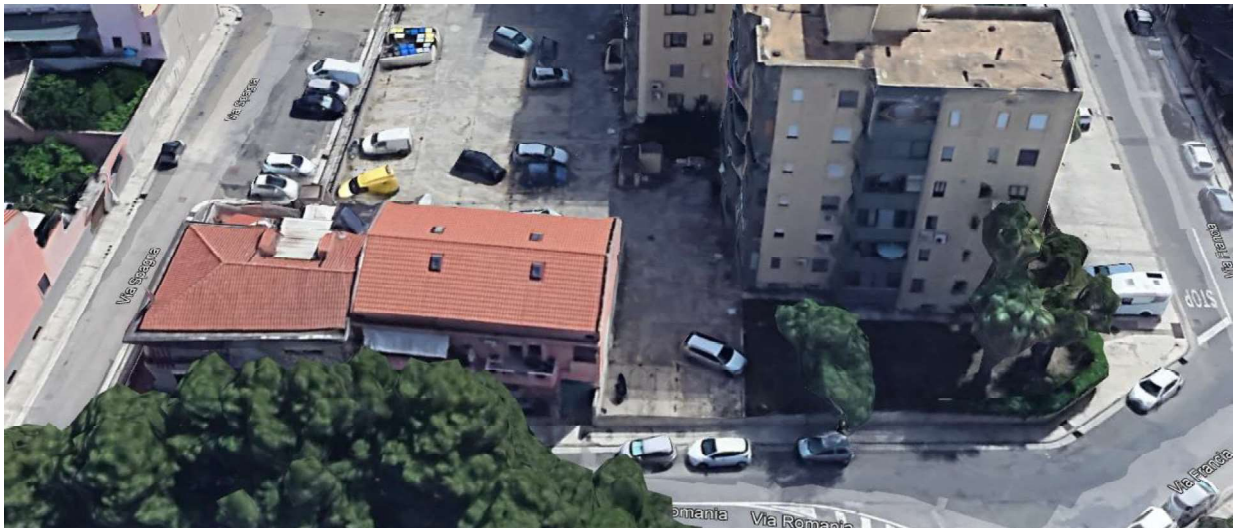
Questo isolato è composto da fabbricati di caratteristiche diverse, quasi tutti edificati in arretramento dal fronte stradale con altezze differenti, **comprese tra tre e quattro livelli**, le coperture presentano tipologie differenti, terrazze piane praticabili, attici in arretramento,

coperture a doppia falda o a falde multiple con orientamenti differenti, rivestimenti in tegole di laterizio e impermeabilizzazioni in manto bituminoso non rivestito.

I cromatismi sono molto vari, non sempre riconducibili alla gamma delle terre, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature, fanno eccezione i parapetti di un fabbricato che si presentano ancora al rustico.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome sempre rettangolari, i balconi sono del tipo isolato ma anche continuo, alcuni parapetti sono in muratura, altri sono del tipo a giorno in ferro.

Le recinzioni fronte strada dei fabbricati in arretramento presentano tutte la medesima tipologia, muratura cieca intonacata o a vista per un'altezza di un metro e recinzione a giorno in ferro battuto per un'altezza compresa tra 80 e 100 cm.



ISOLATO 2 - Fronte Via Romania angolo Via Spagna

Questo isolato è composto da fabbricati di caratteristiche eterogenee, i primi due sono edificati in arretramento dal fronte stradale con altezza pari a **due livelli** e coperture a doppia falda rivestimenti in tegole di laterizio. L'ultimo fabbricato, facente parte della Lottizzazione Baias, è edificato in arretramento rispetto al filo strada ma con altezza pari a **sei livelli** e copertura piana. I cromatismi sono differenti, ma riconducibili alla gamma delle terre, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome sempre rettangolari, i balconi sono del tipo continuo, alcuni parapetti sono in muratura, altri sono del tipo a giorno in ferro e vetro.

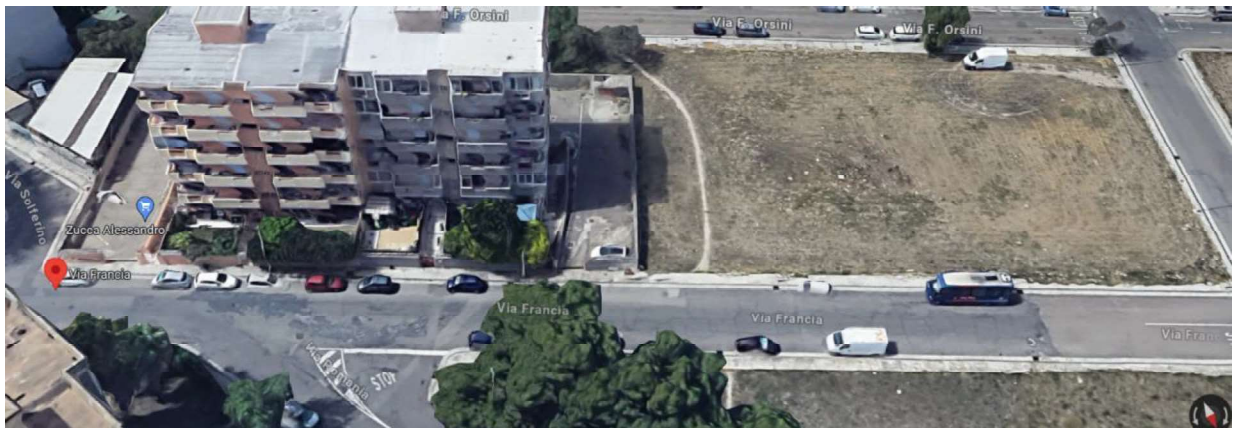
Le recinzioni fronte strada dei fabbricati in arretramento presentano tutte la medesima tipologia, muratura cieca intonacata o a vista per un'altezza di un metro e recinzione a giorno in ferro battuto per un'altezza compresa tra 80 e 100 cm.

4 - VIA FRANCIA

La Via Francia costituisce l'asse viario di collegamento tra la Via Livatino (e dunque con il moderno quartiere di Quartello) e la Via Principessa Jolanda, rappresentando l'alternativa a Via Fiume per il collegamento tra la Piazza IV Novembre e il Quartello.

Attualmente la Via Francia risulta interrotta proprio dalle aree inedificate in esame ed il cui progetto di completamento prevede tra le opere di urbanizzazione proprio l'ultimazione del tratto mancante di giunzione alla Via Jolanda.

La strada presenta larghezza pari a 8.00 metri oltre i marciapiedi, presenta una corsia per due sensi di marcia.



ISOLATO 1 - Fronte Via Francia tra la Via Solferino e la Via D'Azeglio

Questo isolato si affaccia sull'area di intervento, i fabbricati sono edificati in arretramento rispetto al fronte stradale e si sviluppano su ***sei livelli fuori terra*** con coperturaa due falde inclinate.

I cromatismi sono molto differenti, le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.

Le recinzioni fronte strada presentano tutte la medesima tipologia, muratura cieca intonacata per un'altezza di 150 cm e recinzione a giorno in manufatti cementizi per un'altezza di 50 cm.

5 - VIA PRINCIPESSA JOLANDA

La Via Jolanda si estende verso ovest sino alla Piazza IV Novembre, mentre ad est era previsto nel PUC il collegamento rettilineo alla Via D'Azeglio.

Si noterà nel seguito che il progetto del Comparto Approvato ha già migliorato questa previsione di piano mediante il collegamento diretto alla Via Francia attraverso il prolungamento della via Principessa Jolanda.

La strada presenta larghezza pari a 7.00 metri e presenta doppio senso di marcia ed un marciapiede sul lato edificato.



ISOLATO 1 - Fronte Via Jolanda angolo Via Nigra

Questo isolato si affaccia direttamente sull'area sito di intervento, un fabbricato è stato edificato sul fronte stradale, altri due si presentano in arretramento, le altezze sono differenti e **comprese tra due e tre piani**, le coperture presentano tipologie differenti, terrazze piane accessibili e volumi in arretramento.

I cromatismi sono molto differenti, quasi tutte le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature il fabbricato di sinistra presenta un rivestimento in pietra da spacco.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura, alcuni presentano elementi decorativi in legno.

Le recinzioni fronte strada dei fabbricati in arretramento presentano tutte la medesima tipologia, muratura cieca rivestita in pietra per un'altezza di un metro e recinzione a giorno in ferro battuto per un'altezza di 80 cm.

2. DESCRIZIONE DEL CONTORNO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

In seguito alla precedente dettagliata descrizione delle caratteristiche ambientali e dell'edificio nella ristretta area di intervento, si procede nel seguito all'individuazione del contorno dell'ambito di intervento, e si riportano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle tipologie edilizie esistenti nel tessuto urbano di espansione del territorio comunale, caratterizzato da insediamenti abitativi di maggiore incidenza a metro quadro, caratterizzati da fabbricati con altezze comprese tra i cinque ed i sei livelli e composizioni miste di tipi edilizi isolati, fronte strada ed arretrati.

Si procede ancora nel seguito impiegando come utile riferimento un inquadramento fotografico dei diversi fronti che si affacciano sull'area di intervento.

1 - VIA INGHILTERRA

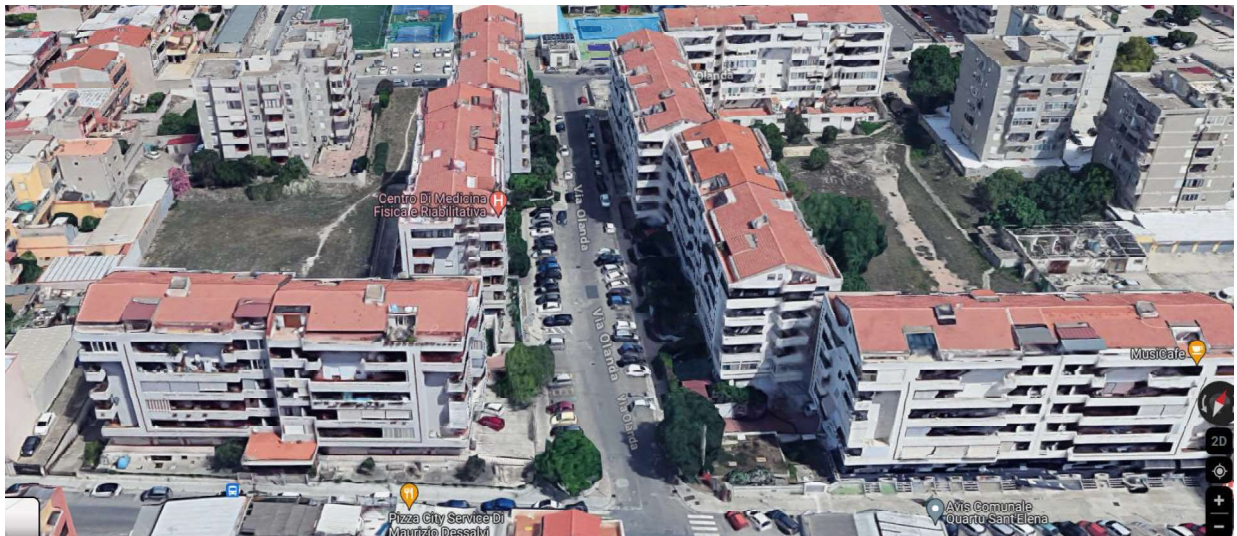
La Via Inghilterra è l'arteria che collega la Via Romania alla Via Olanda collegando il quartiere di Sant'Antonio e Pitz'e Serra al Quartello. Ha una larghezza pari a 7.50 metri oltre i marciapiedi.

È una strada avente senso unico di marcia da Via Piemonte verso Via Olanda ed è caratterizzata nella prima parte dalla presenza della scuola primaria di via Inghilterra e da una villetta residenziale con un piano fuori terra e area cortilizia circostante. Nella seconda parte invece sono presenti sulla sinistra dei fabbricati aventi altezza pari a **3 livelli** più alcuni volumi edificati successivamente come sopraelevazioni mentre sull'altro lato sono presenti fabbricati in parte arretrati dal filo stradale con altezza pari a 6 livelli con coperture miste a falde e piane.

1 - VIA OLANDA

La Via Olanda è l'asse viario di prolungamento della Via Inghilterra e rappresenta il collegamento all'Impianto Sportivo dell'Antoniano e alla zona di Sant'Antonio.

Ha larghezza pari a 7.50 metri oltre i marciapiedi, presenta una corsia per due sensi di marcia, sono presenti inoltre parziali allargamenti con stalli di sosta pubblici con disposizione a pettine.



Vista della Via Olanda all'incrocio con la Via Sant'Antonio

Questo isolato è delimitato a sud dalla Via Sant'Antonio e rappresenta probabilmente uno tra gli insediamenti residenziali con maggiore incidenza di abitante per metro quadrato della zona.

I fabbricati risultano edificati sempre in arretramento al fronte stradale, allo scopo di ridurre sia l'effetto di prospicienza tra i fabbricati e dalla viabilità, sia per allontanarsi da questa e garantire migliori caratteristiche di illuminamento e minore rumorosità.

Le palazzine presentano tutte la medesima altezza, ***sono caratterizzati da sei livelli fuori terra oltre i piani sottotetto.***

Le coperture presentano tipologie omogenee, tetti a due falde rivestite in tegole di laterizio.

I cromatismi sono molto omogenei e sempre riconducibili alla gamma delle terre, tutte le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

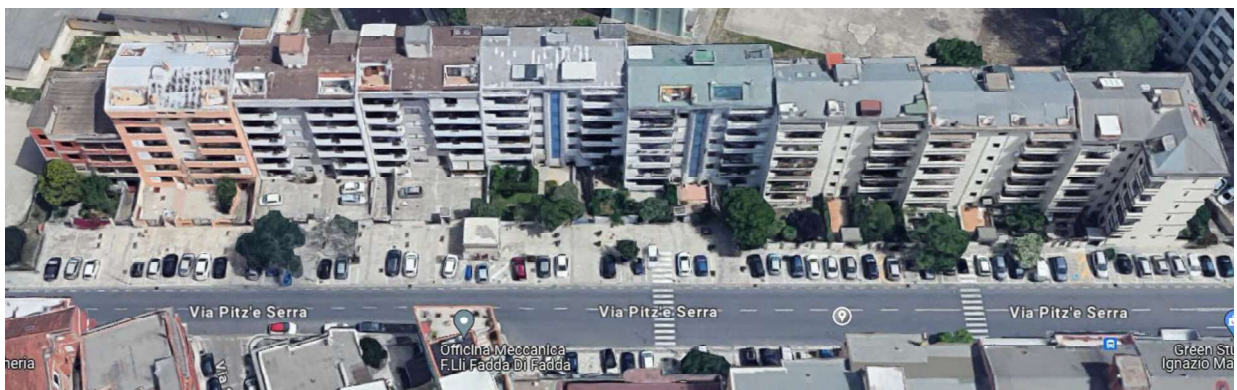
Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.

Le recinzioni fronte strada dei fabbricati in arretramento presentano tutte la medesima tipologia, muratura cieca intonacata per un'altezza di un metro e recinzione a giorno in ferro battuto per un'altezza di 80 cm.

2 - VIA PITZ'E SERRA

La Via Pitz'e Serra è l'asse viario di collegamento tra la Via Piemonte e la Viale Europa (ex S.S. 554) e rappresenta una delle principali vie d'accesso alla città di Quartu dalla Circonvallazione dell'hinterland cagliaritano.

Ha larghezza pari a 8.50 metri nel primo tratto e pari a 10.50 nel secondo, oltre i marciapiedi, presenta una corsia per senso di marcia, sono presenti parziali allargamenti con stalli di sosta pubblici con disposizione a pettine.



Vista della Via Pitz'e Serra tra la Via Inghilterra e la Via Portogallo

Questo isolato è delimitato ad est dalla Via Inghilterra, ad ovest dalla Via Portogallo, rappresenta uno degli insediamenti residenziali di maggiore densità del quartiere Pitz'e Serra.

I fabbricati risultano edificati sempre in arretramento al fronte stradale, le palazzine presentano tutte la medesima altezza, **sono caratterizzati da sei livelli fuori terra** oltre ai locali sottotetto, le coperture presentano tipologie omogenee, tetti a due falde rivestite con manto impermeabile bituminoso.

I cromatismi sono omogenei e sempre riconducibili alla gamma delle terre, tutte le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiature.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.

Le recinzioni fronte strada dei fabbricati in arretramento presentano tipologie simili, muratura cieca intonacata per un'altezza di un metro e recinzione a giorno in ferro battuto o con paletti in cls per un'altezza di 80 cm.

3 - VIA PORTOGALLO

La Via Portogallo si sviluppa parallelamente alla Viale Europa e costituisce l'arteria di collegamento della viabilità del quartiere di Pitz'e Serra alla zona degli impianti sportivi.

Questa via ha naturale proseguimento nella Via Cecoslovacchia per la quale nel PUC è previsto il collegamento alla Via Norvegia e quindi alla rotonda principale di smistamento su Via Fiume e Quartello.

La strada è formata da due carreggiate separate da un'aiuola centrale spartitraffico, per ogni carreggiata è presente un senso di marcia con marciapiede e stalli di sosta su entrambi i lati.

La carreggiata in direzione nord presenta larghezza pari a 10 m con stalli di parcheggio a spina di pesce sulla dx e longitudinali a sinistra.

La carreggiata in direzione sud presenta larghezza pari a 9 m con stalli di parcheggio longitudinali sulla dx e sulla sinistra.



Fronte Via Portogallo lato sinistro

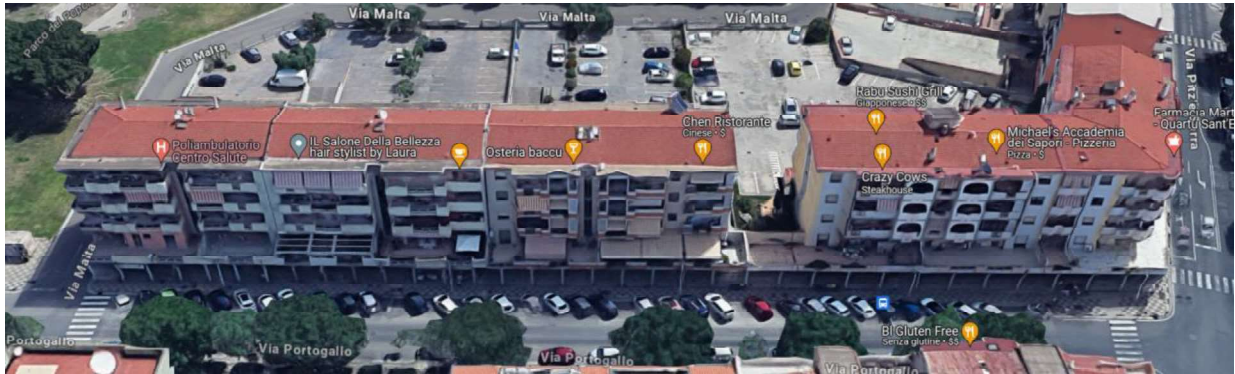
Questo isolato è delimitato a sinistra dalla Via Pitz'e Serra e a destra dalla scuola secondaria di primo grado di via Portogallo e rappresenta uno degli insediamenti residenziali di maggiore densità abitativa del quartiere Pitz'e Serra.

I fabbricati risultano edificati sempre in arretramento al fronte stradale, le palazzine presentano tutte la medesima altezza, **sono caratterizzati da sette livelli fuori terra**, le coperture presentano tipologie eterogenee, alcune terrazze piane sono state edificate con volumi in arretramento, altri tetti presentano due falde rivestite in tegole laterizie a copertura di sottotetti.

I cromatismi sono abbastanza omogenei e sempre riconducibili alla gamma delle terre, tutte le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiate.

Non sono presenti porticati, le bucatore nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.

Le recinzioni fronte strada dei fabbricati in arretramento presentano tipologie similari, muratura cieca intonacata per un'altezza di un metro e recinzione a giorno in ferro battuto o con paletti in cls per un'altezza di 80 cm.



Fronte Via Portogallo lato destro

Questo isolato è delimitato ad est dalla Via Pitz'e Serra, ad ovest dalla Via Malta e rappresenta anch'esso uno degli insediamenti residenziali di maggiore densità del quartiere Pitz'e Serra.

I fabbricati risultano edificati sempre in arretramento al fronte stradale ma sono presenti porticati che si estendono oltre il filo del fabbricato risultando a filo marciapiede. Nei porticati sono presenti attività commerciali varie (farmacia, ristorate, bar...). Le palazzine presentano tutte la medesima altezza, **sono caratterizzati da cinque livelli fuori terra**, le coperture presentano tipologie omogenee, tetti a due falde rivestite con manto impermeabile bituminoso.

I cromatismi sono molto omogenei e sempre riconducibili alla gamma delle terre, tutte le murature si presentano rifinite con intonaci e tinteggiate.

Le bucaure nei prospetti sono caratterizzate da sagome rettangolari, i balconi sono prevalentemente del tipo continuo, i parapetti sono in muratura.

2 - LO STUDIO DEL COMPARTO APPROVATO

Il Progetto dello Studio del Comparto di iniziativa privata per il completamento della zona B/S* individuato nel PUC di Quartu è stato redatto dalla Dott.ssa Ing. Doriana Atzeni nel corso del 2006, su incarico dei proprietari dei lotti ricompresi nell'area di intervento.

In seguito all'iter amministrativo previsto dalla normativa di settore il Progetto è stato approvato e adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 09/08/2007; in ultimo il piano è stato approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008.

Con riferimento ai contenuti del progetto approvato (vedi elaborato grafico Tav. 02 – Progetto del Comparto Approvato) si riportano nel seguito tutti i dati urbanistici, le tabelle complete delle superfici e dei volumi studiati per la zonizzazione proposta nel comparto, ed in ultimo la descrizione dei diversi tipi edilizi proposti e delle scelte progettuali approvate.

Da sottolineare che lo scrivente non può fare altro se non riportare interamente i contenuti del Progetto a firma della Collega, progetto già approvato dall'Amministrazione, senza in alcun modo poter modificare, integrare od interferire con il lavoro già egregiamente svolto e concluso dal Tecnico incaricato.

1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è costituita da **4 tasselli** privi di edificato, ricadenti in zona BS* del P.U.C., identificati negli elaborati grafici allegati con le lettere **A, B, C, e D**, di superficie complessiva pari a 15.508 mq;



Stralcio dello Schema delle Aree individuate nella Tav. 01 del Progetto Approvato

Tassello A	superficie 12.076 mq (confinante con la zona B2 edificata)
Tassello B	superficie 1.701 mq (confinante con il verde pubblico della lottizz. Baias 1)
Tassello C	superficie 1.262 mq (confinante con il verde pubblico della lottizz. Baias 1)
Tassello D	superficie 469 mq (di proprietà dell'Amministrazione Comunale)

2 - INQUADRAMENTO CATASTALE

Con riferimento all'Estratto di Mappa originale riportato nella Tav. 01 – Inquadramento Generale, tutte le particelle catastali sono inserite sui fogli di mappa 33 e 53, si riporta nel seguito l'elenco dei mappali coinvolti con dettaglio delle superfici e dei titoli di proprietà

I mappali interessati nel **FOGLIO 33** sono:

- **mappale 2500**
superficie 11 mq
proprietà della ditta e più
- **mappali 2392-2394**
superficie 1450 mq
proprietà della ditta
- **mappali 2450-2400-2398-2506**
superficie 6711 mq
proprietà della ditta eredi
- **mappale 2444**
superficie 180 mq
proprietà della ditta
- **mappale 2436**
superficie 06 mq
proprietà della ditta
- **mappale 2200**
superficie 96 mq
proprietà della ditta soc.

- **mappali 2042-2395-2397**
superficie 2750 mq
proprietà della ditta eredi

- **mappali 2445-2504-2505**
superficie 31 mq
proprietà del comune di Quartu S.E.

- sedime catastale della Via Pitz'e Serra
superficie 51mq

I mappali interessati nel **FOGLIO 53** sono i seguenti:

- **mappale 1235**
superficie 342 mq
proprietà della ditta

- **mappali 2376-3956**
superficie 3401 mq
proprietà della ditta

- **mappali 2735-2377-2380**
superficie 563 mq
proprietà del comune di Quartu S.E.

- sedime catastale della Via Pitz'e Serra
- superficie 20 mq

3 - PARAMETRI URBANISTICI (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)

Con riferimento alle *Norme di Attuazione* del Piano Urbanistico Comunale per la zona B/S* il progetto prevede:

- **CESSIONE** da parte dei privati del **75%** della superficie del comparto
- **INDICE TERRITORIALE** di edificabilità pari a **1,50 mc/mq**, suddiviso come segue
 - **1,05 mc/mq** per volumi residenziali
 - **0,30 mc/mq** per volumi servizi connessi
 - **0,15 mc/mq** per volumi pubblici

La **Superficie Complessiva** del comparto è pari a **15.508 mq** suddivisi in:

- **665 mq** di proprietà comunale
- **14843 mq** di proprietà dei privati proponenti

La quota di proprietà dell'amministrazione comunale è costituita da:

- **Tassello D** superficie 469 mq
- **Residuati stradali** catastali per un totale di 665 mq

Tale superficie non partecipa al calcolo delle cessioni del 75%, ma produce (con l'indice di 1,50 mc/mq), una volumetria pari a **mc 998** interamente utilizzabile per volumi pubblici da sommare alla volumetria pubblica prodotta dagli indici territoriali.

Si rimanda alle tabelle contenute nella Tav. 01 – Inquadramento Generale - per maggiore dettaglio sui calcoli riportati.

4 - PARAMETRI DI PIANO

Con riferimento ai dati contenuti nella Tav. 02 – Studio di Comparto Approvato – si riportano nel seguito le previsioni di progetto che stabiliscono la ripartizione della superficie in proprietà dei privati proponenti di **14.843 mq**:

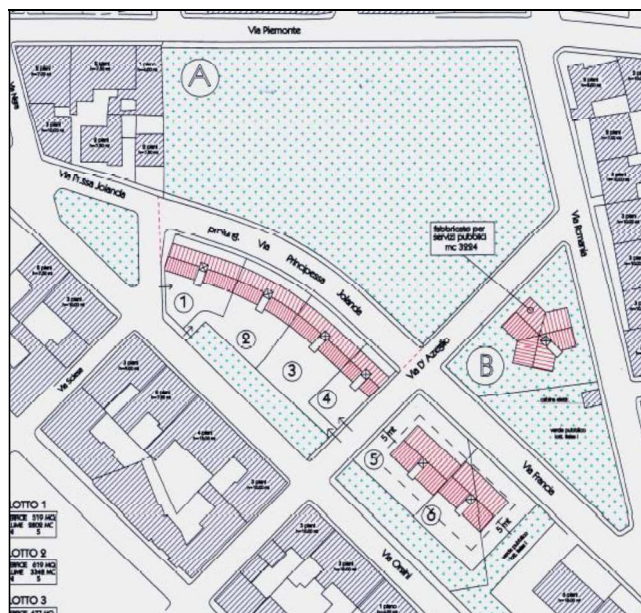
- **superficie in cessione: 11.132 mq** (pari al 75% della superficie)
- **superficie fondiaria: 3.711 mq** (pari al 25% della superficie)

Le aree in cessione sommate alla proprietà comunale di mq 665 e all'area di verde in permuta di mq 370 sono così, ripartite:

- **Tassello A**
9.925 mq
(comprensivi di 1.219 mq per il prolungamento della Via Jolanda)
- **Tassello B**
1.262 mq
- **Tassello C**
511 mq
comprensivi dell'area in permuta con il verde della lottizzazione Baias 1 di mq 370
- **Tassello D**
469 mq

Il comparto privato è suddiviso in 6 lotti edificabili di superfici diverse così ripartiti:

- Tassello A n. 4 lotti per complessivi 2.151 mq
- Tassello C n. 2 lotti per complessivi 1.560 mq



Stralcio dello Schema Planivolumetrico riportato nella Tav. 02 del Progetto Approvato

Le volumetrie sono così ripartite:

- **volume residenziale**
 $14.843 \text{ mq} \times 1,05 \text{ mc/mq} = 15.585 \text{ mc}$
- **volume servizi connessi**
 $14.843 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq} = 4.453 \text{ mc}$
- **volume servizi pubblici**
 $14.843 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 2.226 \text{ mc}$
- **volume servizi pubblici derivante da superficie fondiaria pubblica**
 $665 \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq} = 998 \text{ mc}$

Le volumetrie private residenziali e per servizi connessi, pari a 20.038 mc, sono ripartite proporzionalmente all'interno dei 6 lotti privati.

Le volumetrie pubbliche pari a 3.224 mq sono ubicate nel tassello B ma la loro ubicazione è puramente indicativa.

Si rimanda alle tabelle contenute nella Tav. 02 – Studio di Comparto Approvato - per maggiore dettaglio sui calcoli riportati.

5 - CRITERI DI SCELTA PROGETTUALE E DELLE LOGICHE INSEDIATIVE

Con riferimento alla Relazione Tecnico Illustrativa che accompagnava il Progetto Approvato, la scelta del disegno urbanistico del comparto nasce dall'esigenza di armonizzare i nuovi volumi con il contesto esistente tenuto conto che, per specifico indirizzo dato dalle Norme Tecniche di Attuazione, ***i nuovi volumi sono previsti su fondiari di superficie ridotta comportando un loro sviluppo in altezza.***

Dalla lettura del progetto approvato si possono cogliere le seguenti scelte di piano:

- **Tassello C - Lotto 5-6:**

è stato previsto un lotto del tutto analogo alla tipologia attualmente presente lungo la via Francia, costituita da un doppio lotto con fabbricato di sei livelli, isolato nel lotto e in aderenza su un confine. Per omogeneità di forme e dimensioni del Lotto 5-6 con il lotto adiacente (Baías) si è reso necessario procedere ad una compensazione con una porzione di mq 370 di verde pubblico della lottizzazione Baías 1, garantendo comunque una fascia di verde pubblico tra i due lotti.

- **Proseguimento della fascia di verde pubblica esistente lungo la via Orsini:**

questa scelta è presente nei tasselli A e C con funzioni di fascia filtro tra la nuova edificazione e i fabbricati in linea esistenti.

- **Realizzazione della viabilità di collegamento:**

è previsto il collegamento diretto della Via Principessa Jolanda e la Via Francia, a completamento della viabilità esistente.

- **Tassello A– Lotti 1-2-3-4:**

lungo il nuovo prolungamento previsto della Via Principessa Jolanda è prevista l'ubicazione dei nuovi volumi residenziali;

nei 4 lotti in progetto sono previsti fabbricati in linea dotati di portico da realizzare in arretramento al filo strada;

questa scelta è motivata dalla volontà di allontanare i nuovi fabbricati da quelli esistenti con altezze minori.

- **Verde Pubblico nel Tassello B:**
accorpamento del Tassello B al verde pubblico esistente della lottizzazione Baias 1, al fine di creare un ambito a destinazione.

- **Servizi Pubblici nel Tassello B:**
edificazione dei volumi per servizi pubblici tutti accorpati nel Tassello B, è previsto un fabbricato a pianta poligonale in posizione isolata in mezzo al verde.

6 - CRITERI DI SCELTA TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI

Con riferimento agli schemi grafici contenuti nella Tav. 02 – Studio di Comparto Approvatosi rileva che in progetto furono scelti due tipi edilizi differenti:

- **Tipo edilizio Lotti 1 – 2 – 3 – 4:**

si tratta di un corpo di fabbrica arretrato dal filo stradale che si sviluppa su **cinque livelli** di cui un piano terra e 4 piani alti con ultimo piano in arretrato rispetto il fronte strada per un minimo di m 3.00;

il porticato al piano terra presenta profondità pari a 3.00 metri e con l'interasse dei pilastri in vista compreso tra 3.80 e 4.20 m;

la copertura dei fabbricati è prevista a doppia falda inclinata rivestita con tegole in laterizio, l'accesso carrabile ai fabbricati è previsto obbligatoriamente sul retro del lotto;

- è ammessa realizzazione di pergola ad aria passante nella terrazza a livello del piano 4° con distacco del fronte strada minimo di m 1.50.

- **Tipo edilizio Lotti 5 – 6:**

si tratta di un corpo di fabbrica isolato all'interno del lotto, con lato cieco in aderenza, che si sviluppa su **sei livelli** di cui un piano terra e 5 piani alti, copertura a doppia falda inclinata rivestita con tegole in laterizio, l'accesso carrabile ai fabbricati è previsto obbligatoriamente sul retro del lotto.

La realizzazione della recinzione fronte strada è facoltativa; nella progettazione dei fabbricati per il lato in aderenza è ammesso uno sfalsamento massimo di m 2.00 tra i fili dei corpi di fabbrica.

In entrambi i tipi edilizi è consentito la realizzazione del piano interrato anche esteso oltre la sagoma del fabbricato in elevazione purché la parte eccedente sia destinata a parcheggio, la distribuzione dei servizi connessi potrà avvenire oltre che al piano terra anche al piano primo.

Le altezze di interpiano e le altezze massime indicate negli elaborati grafici sono vincolanti.

Per quanto non specificato nella presente relazione valgono le norme e i regolamenti del Piano Urbanistico Comunale vigente.

7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con riferimento alle tavole grafiche del progetto approvato, si rileva che le opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta consistono nella realizzazione del collegamento stradale tra la Via Principessa Jolanda e la Via Francia all'interno dello studio di comparto della zona BS*.

7.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - DESCRIZIONE DELLA FUNZIONALITA'

Con riferimento alla Tav. 01 – Inquadramento Generale – si rileva che già nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale di Quartu era stato previsto il collegamento tra la Via Jolanda e la Via Francia, non per via diretta ma tramite un raccordo alla Via D'Azeglio.

Il Collegamento diretto tra la Via Francia e la Via Jolanda è sicuramente da preferire e consentirà il collegamento tra la Piazza IV Novembre, che come già detto costituisce uno dei riferimenti commerciali e sociali del tessuto urbano quartese e il più moderno quartiere del Quartello.

Nel progetto approvato l'area interessata da quest'opera di urbanizzazione ha una superficie di circa **1'220 mq** che si sviluppano su un nuovo asse viario di larghezza complessiva pari a 12 m, di cui 8.80 m sarà la larghezza della carreggiata, 1.60 m per lato sarà quella dei marciapiedi.

7.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - DESCRIZIONE DEI CARATTERI

La sede stradale sarà realizzata con un sottofondo misto arido in tout-venant, dello spessore di 30cm, con soprastante strato di binder da 10 cm e successivo tappetino di usura da 3cm.

I marciapiedi saranno realizzati su ambo i lati della carreggiata con un sottofondo di 20 cm di tout-venant, massetto in cls dello spessore di 10 cm e pavimentazione in pietrini di cemento colorato con ossido dello spessore di 2 cm, posati su sottofondo in malta cementizia.

Il marciapiede sarà delimitato da cordoli prefabbricati in c.a.v delle dimensioni di 15x25 cm, sagomati con piani inclinati per disabili in corrispondenza dei passaggi pedonali e degli incroci.

La rete di smaltimento delle acque bianche sarà costituita da tubazione di diametro 300 in PVC serie pesante, la rete di raccolta sarà formata da n.12 caditoie bordo carreggiata con relativi pozzetti di ispezione per ogni coppia di caditoie.

La rete di smaltimento delle acque nere sarà realizzata con una tubazione di diametro 250 in PVC serie pesante, da n. 6 pozzetti di ispezione e un pozzetto di testata.

La rete idrica sarà costituita da tubazioni in ghisa DN 100, da due pozzetti con saracinesca di intercettazione posizionati all'estremità dell'impianto e un pozzetto di derivazione per idrante antincendio.

L'impianto di illuminazione prevede n 4 punti luce su palo dell'altezza di 9.00 mt con corpi illuminati LED da 80W, Classe II, IP66.

L'impianto sarà completo di quadro elettrico del tipo ad armadio con connesse tutte le apparecchiature necessarie per garantire il suo regolare funzionamento.

La rete del gas sarà realizzata con tubazione in acciaio e avrà due pozzetti di derivazione per il collegamento con la futura rete del gas cittadina.

Le opere da predisporre per la successiva elettrificazione da parte del gestore della rete elettrica consistono nella posa di cavidotto corrugato in polietilene DN 160 e nella realizzazione di n. 5 pozzetti di derivazione, posizionati ogni 20 mt circa.

La rete telefonica sarà formata da cavidotto corrugato in polietilene DN 160 e da n. 5 pozzetti di derivazione posizionati in corrispondenza dei futuri fabbricati.

Tutte le opere impiantistiche dovranno essere presentate ai futuri enti gestori della rete ai fini dell'ottenimento dei relativi pareri di conformità.

Tutte le reti saranno collegate con quelle esistenti lungo la via D'Azeglio o la Principessa Jolanda, fatta eccezione solo per la rete del gas.

Sono infine previsti gli elementi necessari per la segnaletica stradale verticale e orizzontale, da installare in conformità alla normativa vigente in materia.

Per quanto non specificato nella relazione allegata al progetto approvato valgono le norme in corso di validità.

3 - LO STUDIO DI COMPARTO IN VARIANTE

La Società proponente FINVIT S.r.l. ha provato per tanto tempo a coinvolgere i proprietari delle aree ricomprese nel comparto al fine di eseguire per intero le opere previste nello Studio del Comparto Approvato.

L'impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione delle opere per mancanza di accordo con i proprietari è un dato di fatto, prova ne è lo stato delle cose, la mancanza oggettiva di interesse e disponibilità dei proprietari a procedere con gli interventi di edificazione.

La Società proponente ha inoltre verificato la possibilità di procedere alla realizzazione delle opere per Stralci, proponendo ancora una volta a ***tutti i proprietari***, per mezzo di comunicazione ufficiale tramite lettera raccomandata postale con ricevuta di ritorno, di presentare una Variante allo Studio del Comparto, al fine di procedere con un numero ridotto di proprietari.

In mancanza di adesioni, ed in taluni casi in mancanza di risposta, la Società proponente FINVIT S.r.l., ***ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. R. n. 20 del 01/07/1991***, ha definitivamente verificato l'impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione degli interventi previsti nello Studio di Comparto approvato per mancanza di accordo con i proprietari delle aree ricomprese nel comparto.

La Società FINVIT S.r.l. è ***proprietaria esclusiva*** dei mappali 2392 e 2394 censiti al Catasto Terreni al foglio 33 e dei mappali 3956 e 2376 censiti al foglio 53, per una ***superficie complessiva reale pari a 4.851 mq*** che sono ricompresi nel Comparto.

La Società FINVIT S.r.l. è inoltre ***comproprietaria*** di altri lotti ricompresi nel Comparto, in particolare una quota indivisa pari a 1/5 dei mappali 2400, 2398, 2506, 2450 nel foglio 33.

Come previsto dalla normativa vigente La Società FINVIT S.r.l. promuove un Progetto di Variante dell'intero comparto edificatorio in zona B/S*, strutturato in maniera tale da non alterare i criteri e le scelte alla base della pianificazione urbanistica sulle quali è fondato il

Progetto Approvato, ed inoltre articolato in maniera tale che si possa attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Con Delibera n.83 del 08/10/2024 del Consiglio Comunale l'amministrazione ha approvato la proposta avanzata autorizzando la società proponente a predisporre un piano attuativo di variante esteso all'intera area B/S* attuabile per stralci funzionali.

La Società FINVIT S.r.l. ha affidato la Progettazione della Variante allo Studio di Comparto Approvato al sottoscritto Ing. Corrado Dessì, con particolare riguardo alla scelta di individuare ***stralci funzionali di reale edificabilità nell'immediato***, tali che consentano l'edificazione dei volumi di propria competenza solo su aree di proprietà esclusiva della FINVIT stessa.

Questo principio alla base del progetto di Variante garantisce e tutela i diritti di tutti gli altri proprietari, poiché le volumetrie che la Società FINVIT S.r.l. intende realizzare nell'immediato non insistono su proprietà altrui e non incidono sulla potenzialità edificatoria degli altri lottizzanti poiché calcolate con riferimento agli indici di piano e con riferimento alle superfici di proprietà.

Si ribadisce inoltre che il principio di base resta soprattutto quello di non alterare le linee di indirizzo del progetto già approvato, fatta eccezione per l'altezza massima dei fabbricati oltre l'altezza prevista nelle zone urbanistiche "B" pari a 17.00 metri e per la della superficie pari a 370 mq prevista in permuta dalla lottizzazione Baias appartenente a zona urbanistica "C".

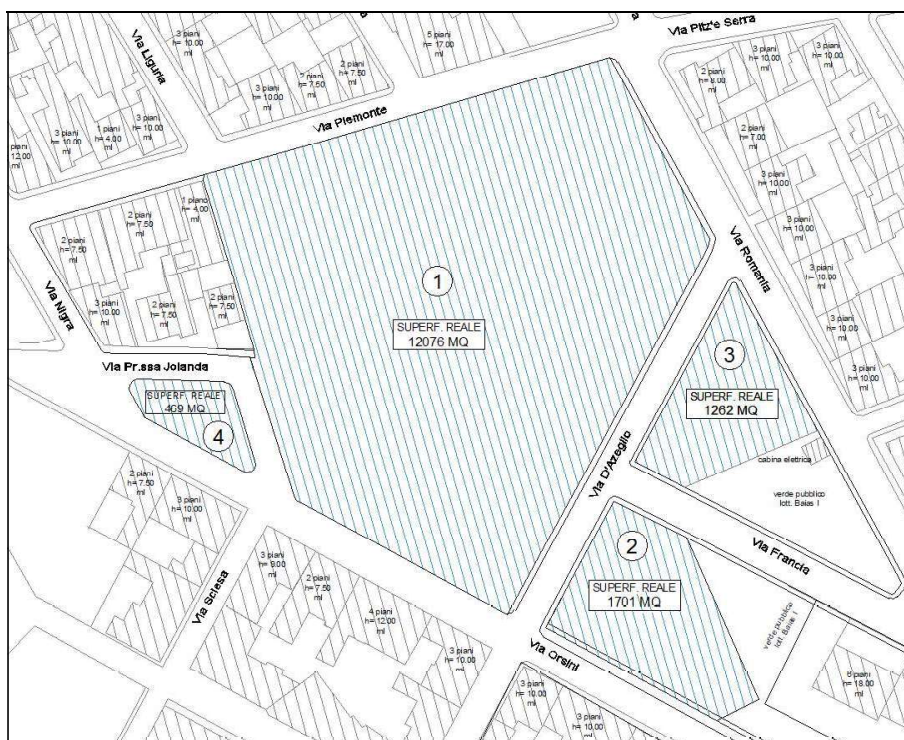
Con riferimento ai contenuti del progetto di variante (vedi elaborato grafico Tav. 03 – Progetto di Variante allo Studio del Comparto Approvato) si riportano nel seguito tutti i dati urbanistici, le tabelle complete delle superfici e dei volumi studiati per la zonizzazione proposta nel comparto, ed in ultimo la descrizione dei diversi tipi edilizi proposti e delle scelte progettuali.

Nell'elaborazione del progetto di Variante è stato necessario modificare la nomenclatura dei tasselli costituenti il comparto e delle superfici di cessione. Resta invariata la nomenclatura dei lotti privati.

1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel presente Progetto di Variante non sono state apportate modifiche all'Inquadramento Urbanistico delle aree oggetto di intervento, si riportano nel seguito tutti i dati per completezza di illustrazione.

L'area è costituita da **4 tasselli** privi di edificato, ricadenti in zona B/S* del P.U.C., identificati negli elaborati grafici allegati con le lettere **1, 2, 3, e 4**, di superficie pari a 15.508 mq:



Stralcio dello Schema delle Aree individuate nella Tav. 01 del Progetto in Variante

- | | |
|-------------------|--|
| Tassello 1 | superficie 12.076 mq (confinante con la zona B2 edificata) |
| Tassello 2 | superficie 1.701 mq (confinante con il verde pubblico della lottizz. Baia 1) |
| Tassello 3 | superficie 1.262 mq (confinante con il verde pubblico della lottizz. Baia 1) |
| Tassello 4 | superficie 469 mq (di proprietà dell'Amministrazione Comunale) |

2 - INQUADRAMENTO CATASTALE

Nel presente Progetto di Variante non sono state apportate modifiche all'Inquadramento Catastale delle aree oggetto di intervento, si riportano nel seguito tutti i dati per completezza di illustrazione.

Con riferimento all'Estratto di Mappa originale riportato nella Tav. 01 – Inquadramento Generale, tutte le particelle catastali sono inserite sui fogli di mappa 33 e 53, si riporta nel seguito l'elenco dei mappali coinvolti con dettaglio delle superfici e dei titoli di proprietà

I mappali interessati nel **FOGLIO 33** sono:

- **mappale 2500**
superficie 11 mq
proprietà della ditta
- **mappali 2392-2394**
superficie 1450 mq
proprietà della ditta
- **mappali 2450-2400-2398-2506**
superficie 6711 mq
proprietà della ditta eredi
- **mappale 2444**
superficie 180 mq
proprietà della ditta
- **mappale 2436**
superficie 06 mq
proprietà della ditta

- **mappale 2200**
superficie 96 mq
proprietà della ditta soc.
- **mappali 2042-2395-2397**
superficie 2750 mq
proprietà della ditta eredi
- **mappali 2445-2504-2505**
superficie 31 mq
proprietà del comune di Quartu S.E.
- **sedime stradale** della Via Pitz'e Serra
superficie 51mq

I mappali interessati nel **FOGLIO 53** sono i seguenti:

- **mappale 1235**
superficie 342 mq
proprietà della ditta
- **mappali 2376-3956**
superficie 3401 mq
proprietà della ditta
- **mappali 2735-2377-2380**
superficie 563 mq
proprietà del comune di Quartu S.E.
- **sedime stradale** della Via Pitz'e Serra
- superficie 20 mq

3 - PARAMETRI URBANISTICI (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)

Con riferimento alle *Norme di Attuazione* del Piano Urbanistico Comunale per la zona B/S* il progetto prevede:

- **CESSIONE** da parte dei privati del **75%** della superficie del comparto
- **INDICE TERRITORIALE** di edificabilità pari a **1,50 mc/mq**, suddiviso come segue
 - **1,05 mc/mq** per volumi residenziali
 - **0,30 mc/mq** per volumi servizi connessi
 - **0,15 mc/mq** per volumi pubblici

La **Superficie Complessiva** del comparto è pari a **15.508 mq** suddivisi in:

- **665 mq** di proprietà comunale
- **14843 mq** di proprietà dei privati proponenti

La quota di proprietà dell'amministrazione comunale è costituita da:

- **Tassello 4** superficie 469 mq
- **Residuati stradali** catastali per un totale di 665mq

Tale superficie pari a 665 mq non partecipa al calcolo delle cessioni del 75%, ma produce (con l'indice di 1,50 mc/mq), una volumetria pari a **mc 998** interamente utilizzabile per volumi pubblici da sommare alla volumetria pubblica prodotta dagli indici territoriali.

Si rimanda alle tabelle contenute nella Tav. 01 – Inquadramento Generale - per maggiore dettaglio sui calcoli riportati.

4 - PARAMETRI DI PIANO

Nel presente Progetto di Variante non sono state apportate modifiche ai Parametri di Piano, si riportano nel seguito tutti i dati per completezza di illustrazione.

Con riferimento ai dati contenuti nella Tav. 03 – Progetto Variante allo Studio del Comparto Approvato – si riportano nel seguito le previsioni del Progetto di Variante che stabiliscono la ripartizione della superficie in proprietà dei privati proponenti di **14.843 mq**:

- **superficie in cessione: 11.132 mq** (pari al 75% della superficie)
- **superficie fondiaria: 3.711 mq** (pari al 25% della superficie)

Le aree in cessione sommate alla proprietà comunale di mq 665 per una superficie complessiva pari a 11.797 mq, sono così ripartite:

- **Area A**
6.562 mq
- **Area B**
1262 mq
- **Area C**
763 mq
- **Area D**
469 (coincidente col tassello 4)
- **Area E**
1450 mq
- **Strada** (prolungamento della Via Jolanda)
1291 mq

Il Comparto Privato nel Progetto di Variante è del tutto analogo a quello previsto nel Progetto Approvato, è suddiviso in 4 lotti edificabili di superfici diverse così ripartiti:

- **Tassello 1 n. 4 lotti (Lotto 1-2, Lotto 3 e Lotto 4) per complessivi 2.773 mq**
- **Tassello 2 n. 1 lotti (Lotto 5-6) per complessivi 938 mq**



Stralcio dello Schema Planivolumetrico riportato nella Tav. 03 del Progetto in Variante

Le volumetrie sono così ripartite:

- **volume residenziale**
 $14.843 \text{ mq} \times 1,05 \text{ mc/mq} = 15.585 \text{ mc}$
- **volume servizi connessi**
 $14.843 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq} = 4.453 \text{ mc}$
- **volume servizi pubblici**
 $14.843 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 2.226 \text{ mc}$
- **volume servizi pubblici derivante da superficie fondiaria pubblica**
 $665 \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq} = 998 \text{ mc}$

Le volumetrie private residenziali e per servizi connessi, pari a 20.038 mc, sono ripartite proporzionalmente all'interno dei 4 lotti privati.

- Lotto 1-2

Vol. residenziale = 5.094 mc
Vol. connesso = 1.455 mc
Vol. complessivo = 6.549 mc

- Lotto 3

Vol. residenziale = 3.276 mc
Vol. connesso = 936 mc
Vol. complessivo = 4.212 mc

- Lotto 4

Vol. residenziale = 3.276 mc
Vol. connesso = 936 mc
Vol. complessivo = 4.212 mc

- Lotto 5-6

Vol. residenziale = 3.939 mc
Vol. connesso = 1.126 mc
Vol. complessivo = 5.065 mc

Le volumetrie pubbliche pari a 3.224 mq sono ubicate nel tassello 1 ma la loro ubicazione è puramente indicativa.

Si rimanda alle tabelle contenute nella Tav. 03 – Progetto Variante allo Studio del Comparto Approvato - per maggiore dettaglio sui calcoli riportati.

5 - CRITERI DI SCELTA PROGETTUALE E DELLE LOGICHE INSEDIATIVE

Con riferimento ai criteri di scelta ***su cui era fondato il Progetto Approvato***, anche nel presente Progetto di Variante si propone una scelta di disegno urbanistico del comparto che coniuga ***l'esigenza di armonizzare i nuovi volumi con il contesto esistente*** ed allo stesso tempo consenta alla Soc. FINVIT di ***realizzare i suoi volumi di competenza su aree di sua proprietà esclusiva***.

In accordo con i criteri di base del progetto approvato i nuovi volumi sono previsti con sviluppo prevalente in altezza e per questo motivo si è provveduto alle seguenti scelte progettuali:

- **Tassello 1 – Lotto 1-2 e Lotti 3 e 4:** (oggetto di parziali modifiche)

si conferma l'ubicazione di nuovi volumi residenziali, costituiti da 4 lotti (Lotto 1-2 e Lotti 3 e 4) lungo il nuovo prolungamento previsto della Via Principessa Jolanda, in arretramento al filo strada.

Tale Ubicazione consente di evitare la realizzazione di fabbricati filo strada prospettanti i fabbricati filo strada esistenti al comparto di altezze inferiori ai fabbricati proposti.

La scelta di unificare i lotti 1 e 2 in un unico lotto edificatorio fornisce maggior garanzia di edificare per intero lo Stralcio 1 descritto nel capitolo successivo.

Nel presente Progetto di Variante i Lotti privati previsti nel Tassello 1 sono stati slegati, i Lotti 3 e 4 sono stati spostati nell'area a nord del prolungamento della Via Principessa Jolanda, il Lotto 1-2 è rimasto nella posizione originaria.

*Questa soluzione **conferma e rinforza la scelta effettuata nel Progetto Approvato** che prevedeva la salvaguardia dell'isolato sul fronte della Via Orsini, caratterizzato da tipologie edilizie di volumetrie ed altezze minori.*

L'allontanamento dei Lotti 3 e 4 consente ai "frontisti" di Via Orsini di fruire di uno spazio verde di maggiori dimensioni e profondità.

Allo stesso tempo l'ubicazione del Lotto 1-2 si conforma dal punto di vista urbanistico come tipo edilizio isolato del tutto analogo al Lotto 5-6, tipologia che si inserisce con

minore impatto sul tessuto urbano già edificato grazie ai più ampi spazi verdi che li circondano.

Nel Lotto 1-2 è prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica sui mappali 3956 e 2376, di proprietà esclusiva della Soc. FINVIT S.r.l., con volumetria di propria competenza nel rispetto delle dovute cessioni.

Come si descriverà nel seguito questa soluzione consente di individuare uno Stralcio Funzionale attuabile nell'immediato su iniziativa della Proponente Soc. FINVIT S.r.l.

- **Verde Pubblico nel Tassello 2:** **(non oggetto di modifiche)**
si conferma l'accorpamento del Tassello 2 al verde pubblico esistente della lottizzazione Baias 1 per creare un ambito a destinazione.

- **Servizi Pubblici nel Tassello 1:** **(oggetto di modifiche)**

Nel presente Progetto di Variante si propone una nuova soluzione per l'ubicazione dei volumi per servizi pubblici, precedentemente tutti accorpati nel Tassello 3 (Ex C).

Nell'intento di arricchire il contesto urbano ad elevata intensità di edificato con un'area verde direttamente fruibile dai residenti del circondario, nel Progetto di Variante è stata inserita la proposta in accordo con l'amministrazione comunale di prevedere un'area giochi di ultima generazione in aderenza alle pareti cieche dei fabbricati compresi tra l'attuale Via Jolanda e la Via Piemonte (25 % circa dell'area) ed un'area da destinare ad Orti Urbani Sociali nella superficie residua.

La scelta del parco giochi è basata sul consolidato orientamento sociologico di garantire aree di gioco all'aperto alle fasce di età riconducibili alla prima infanzia, immerse nel verde, di ridotte dimensioni, facilmente raggiungibili a piedi e con le carrozzine, preferibilmente illuminate, sorvegliate e dotate di servizi (caffetteria, edicola, etc.).

La scelta degli orti urbani è riconducibile ad un orientamento contemporaneo che prevede di coniugare la necessità di occupare in attività legate alla natura ed al territorio le fasce di età avanzata oltre i tempi di impiego ordinario, ad esempio pensionati, ma anche destinare a persone di fascia inferiore che invece possono "coltivare" nel tempo libero un hobby od

una passione, ed al tempo stesso costruire rapporti interpersonali con fasce d'età differenti (in una parola "la Socializzazione" di base nel contesto urbano).

In questa logica anche i Volumi pubblici per servizi sono stati suddivisi in due blocchi, di dimensioni ridotte per incidere meno sull'impatto visivo, di cui uno da destinare a servizi per il parco giochi, l'altro da destinare a servizi per il parco urbano (ufficio gestione assegnazione lotti e sorveglianza, vendita sementi, attrezzi, abbigliamento tecnico).

- **Tassello 2 - Lotto 5-6:** (oggetto di modifiche)

In ottemperanza a quanto riportato nella comunicazione di motivi ostativi ex art. 10 bis L.241/90, prot. n. 28837 del 16.03.2026 da parte del Comune di Quartu Sant'Elena che **si è scelto di modificare** la scelta del Progetto Approvato con la progettazione di un lotto unico con fabbricato avente un'altezza massima aderente alle Norme Tecniche di Attuazione per la zona urbanistica B di riferimento e non procedere alla compensazione del lotto con la porzione di mq 370 di verde pubblico della lottizzazione Baias 1 appartenente a Zona Urbanistica differente.

Per il resto le scelte progettuali in questa direzione restano comunque aderenti a quanto già proposto nel progetto precedente garantendo comunque una fascia di verde pubblico tra i lotti.

- **Verde pubblica esistente lungo la via Orsini:** (non oggetto di modifiche)

si conferma la scelta del Progetto Approvato, presente nei tasselli E e C con funzioni di fascia filtro tra la nuova edificazione e i fabbricati in linea esistenti.

- **Realizzazione della viabilità di collegamento:** (non oggetto di modifiche)

si conferma la realizzazione della viabilità di collegamento tra la via Principessa Jolanda e la via Francia a completamento della viabilità esistente.

6 - CRITERI DI SCELTA TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI

Con riferimento agli schemi grafici contenuti nella Tav. 03 – Progetto di Variante dello Studio del Comparto – si conferma sostanzialmente la scelta del Progetto Approvato di proporre due tipi edilizi differenti:

- **Tipo edilizio Lotto 1–2 e Lotti 3 e 4:** (oggetto di parziali modifiche)

si tratta di corpi di fabbrica non più edificati sul filo stradale ma arretrati e isolati, che si sviluppano su **cinque livelli** di cui un piano terra e 4 piani alti. Sarà possibile in sede di progettazione definitiva prevedere un piano sottotetto oltre l'ultimo piano con destinazione sgombero, nei limiti dell'altezza massima prevista per la zona B.

Il porticato al piano terra è stato eliminato, stante la dimostrata incapacità dei piccoli fronti commerciali di costituire un polo di attrazione per attività terziarie e transito pedonale, attività già presenti e consolidate nel polo di Via Polonia, via Cecoslovacchia per poi proseguire in via Portogallo che possiedono assi viari più importanti del nuovo tratto di strada proposto in progetto.

La via Principessa Jolanda e la via Francia (che saranno unite dal prolungamento proposto) sono infatti caratterizzate da tipologie edilizie svariate ma in nessun caso trovano spazio i porticati che risultano invece maggiormente efficienti in altre situazioni già presenti e consolidate.

Un ulteriore vantaggio è quello di rendere la viabilità meno oppressa dalla presenza di fabbricati adiacenti.

La copertura dei fabbricati è prevista a doppia falda inclinata rivestita con tegole in laterizio, l'accesso carrabile ai fabbricati è previsto obbligatoriamente sul retro del lotto.

- **Tipo edilizio Lotti 5 – 6:** (oggetto di parziali modifiche)

si conferma un corpo di fabbrica isolato all'interno del lotto, che si sviluppa su **cinque livelli** di cui un piano terra e 4 piani alti, copertura a doppia falda inclinata rivestita con tegole in laterizio, l'accesso carrabile ai fabbricati è previsto obbligatoriamente sul retro del lotto. Sarà possibile in sede di progettazione definitiva prevedere un piano sottotetto

oltre l'ultimo piano con destinazione sgombero, nei limiti dell'altezza massima prevista per la zona B.

Si confermano le ulteriori scelte del Progetto Approvato:

Nella progettazione dei fabbricati per il lato in aderenza è ammesso uno sfalsamento massimo di m 2.00 tra i fili dei corpi di fabbrica, la realizzazione della recinzione fronte strada è facoltativa.

In entrambi i tipi edilizi è consentito la realizzazione del piano interrato anche esteso oltre la sagoma del fabbricato in elevazione purché la parte eccedente sia destinata a parcheggio, la distribuzione dei servizi connessi potrà avvenire oltre che al piano terra anche al piano primo.

Le altezze di interpiano e le altezze massime indicate negli elaborati grafici sono vincolanti.

Per quanto non specificato nella presente relazione valgono le norme e i regolamenti del Piano Urbanistico Comunale vigente.

7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel presente Progetto di Variante allo Studio del Comparto Approvato ***non sono state apportate modifiche alle previsioni del progetto originario*** per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione.

Con riferimento alle Tavv. 06 e 07 – Opere di Urbanizzazione – si riferisce che le opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta consistono nella realizzazione del collegamento stradale tra la Via Principessa Jolanda e la Via Francia all'interno dello studio di comparto della zona B/S*.

Da segnalare l'unica ***variazione in aumento consiste nella realizzazione di nuovi stalli di sosta preferenziali***, da destinare a strisce rosa e strisce gialle, a servizio delle fasce più deboli che accederanno alle aree verdi.

Per completezza di illustrazione si riporta nel seguito la descrizione completa delle opere previste in progetto, sia per quanto riguarda la funzionalità, sia per quanto riguarda le specifiche tecniche delle opere da realizzare.

Si rimanda comunque ad una fase successiva di progettazione esecutiva mirata ad ottenere le autorizzazioni dagli enti e dalle società private, gestori dei servizi a cui collegare le reti in progetto.

7.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - DESCRIZIONE DELLA FUNZIONALITA'

Con riferimento alla Tav. 01 – Inquadramento Generale – si rileva che già nelle previsioni del Piano Urbanistico Comunale di Quartu era stato previsto il collegamento tra la Via Jolanda e la Via Francia, non per via diretta ma tramite un raccordo alla Via D'Azeglio.

Il Collegamento diretto tra la Via Francia e la Via Jolanda è sicuramente da preferire e consentirà il collegamento verso ovest sino alla Piazza IV Novembre, che come già detto costituisce uno dei riferimenti commerciali e sociali del tessuto urbano quartese.

Nel Progetto Approvato l'area interessata da quest'opera di urbanizzazione aveva una ***superficie di circa 1'219 mq*** che si sviluppava su un nuovo asse viario di larghezza complessiva pari a 12 m, di cui 8.80 m sarà la larghezza della carreggiata, 1.60 m per lato sarà quella dei marciapiedi; sono previsti anche gli stalli di parcheggio di cui uno per disabili.

Nel Progetto di Variante l'area interessata dalle opere di urbanizzazione ha una ***superficie di circa 1'291 mq*** e si sviluppava ancora sul nuovo asse viario, di larghezza complessiva pari a 12 m, di cui 8.80 m sarà la larghezza della carreggiata, 1.60 m per lato sarà quella dei marciapiedi. La superficie aggiuntiva è quella prevista dai nuovi stalli di parcheggio sul prolungamento della Via Jolanda, ***di cui uno per disabili***.

7.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - DESCRIZIONE DEI CARATTERI

Le previsioni del Progetto Approvato non hanno subito variazioni per tipologia e qualità delle opere da realizzare.

La sede stradale sarà realizzata con un sottofondo misto arido in tout-venant, dello spessore di 30cm, con soprastante strato di binder da 10 cm e successivo tappetino di usura da 3 cm.

I marciapiedi saranno realizzati su ambo i lati della carreggiata con un sottofondo di 20 cm di tout-venant, massetto in cls dello spessore di 10 cm e pavimentazione in pietrini di cemento colorato con ossido dello spessore di 2 cm, posati su sottofondo in malta cementizia.

Il marciapiede sarà delimitato da cordoli prefabbricati in c.a.v delle dimensioni di 15x25 cm, sagomati con piani inclinati per disabili in corrispondenza dei passaggi pedonali e degli incroci.

La rete di smaltimento delle acque bianche sarà costituita da tubazione di diametro 300 in PVC serie pesante, la rete di raccolta sarà formata da n.14 caditoie bordo carreggiata con relativi pozzetti di ispezione per ogni coppia di caditoie.

La rete di smaltimento delle acque nere sarà realizzata con una tubazione di diametro 250 in PVC serie pesante, da n. 5 pozzetti di ispezione e due pozzetti di testata.

La rete idrica sarà costituita da tubazioni in ghisa DN 100, da due pozzetti con saracinesca di intercettazione posizionati all'estremità dell'impianto e un pozzetto di derivazione per idrante antincendio.

L'impianto di illuminazione prevede n 4 punti luce su palo dell'altezza di 9.00 mt con corpi illuminati LED da 80W, Classe II, IP66.

L'impianto sarà completo di quadro elettrico del tipo ad armadio con connesse tutte le apparecchiature necessarie per garantire il suo regolare funzionamento.

La rete del gas sarà realizzata con tubazione in acciaio e avrà tre pozzetti di derivazione per il collegamento con la futura rete del gas cittadina.

Le opere da predisporre per la successiva elettrificazione da parte del gestore della rete elettrica consistono nella posa di cavidotto corrugato in polietilene DN 160 e nella realizzazione di n. 5 pozzetti di derivazione, posizionati ogni 20 mt circa.

La rete telefonica sarà formata da cavidotto corrugato in polietilene DN 160 e da n. 5 pozzetti di derivazione posizionati in corrispondenza dei futuri fabbricati.

Tutte le opere impiantistiche dovranno essere presentate ai futuri enti gestori della rete ai fini dell'ottenimento dei relativi pareri di conformità.

Tutte le reti saranno collegate con quelle esistenti lungo la via D'Azeglio o la Principessa Jolanda.

Sono infine previsti gli elementi necessari per la segnaletica stradale verticale e orizzontale, da installare in conformità alla normativa vigente in materia.

Per quanto non specificato nella relazione allegata al progetto approvato valgono le norme in corso di validità e comunque saranno vincolanti le richieste e le prescrizioni da parte degli Enti gestori delle reti che dovranno prendere in gestione le opere (Abbanoa, Terna, Telecom etc.).

4- GLI STRALCI FUNZIONALI

La Società FINVIT S.r.l. ha manifestato da tempo la volontà di procedere alla realizzazione degli interventi previsti nello Studio di Comparto approvato, ***ma ha riscontrato l'impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione delle opere per mancanza di accordo con i proprietari delle aree ricomprese nel comparto.***

La Società FINVIT S.r.l., ai sensi dell'art.3 comma 3 della L.R. n.20 del 01/07/1991 e ss.mm.ii., ha promosso una rimodulazione dello studio dell'intero comparto edificatorio attuabile per ***stralci funzionali convenzionabili separatamente*** che consentano l'edificazione dei volumi di propria competenza sulle aree di sua proprietà esclusiva, senza incidere sulla potenzialità edificatoria e sui diritti altrui.

Con Delibera n. 83 del 08/10/2024 del Consiglio Comunale l'amministrazione ha approvato la proposta avanzata autorizzando la società proponente a predisporre un piano attuativo di variante esteso all'intera area B/S* attuabile per stralci funzionali.

Lo scrivente procede nel seguito con la descrizione del programma di edificazione attuabile in due ***Stralci Funzionali Convenzionabili separatamente dando seguito alla volontà della società proponente di attuazione dello stralcio funzionale n.1.***

A partire quindi dalle oggettive difficoltà che non hanno consentito di procedere alla realizzazione degli interventi previsti nello Studio di Comparto in Zona B/S* Approvato, nel presente Progetto di Variante si individuano due distinti Stralci funzionali, attuabili e convenzionabili separatamente, indipendentemente l'uno dall'altro.

Si procede nel seguito alla descrizione dei contenuti dello Studio di Attuazione per Stralci, fornendo chiara dimostrazione della loro attuabilità separatamente, nell'interesse della Proponente FINVIT S.r.l., ma anche nell'interesse dell'Amministrazione che potrà beneficiare dell'avvio delle opere di Completamento del Comparto.

4.1 – LO STRALCIO FUNZIONALE N. 1

Con riferimento alla Tav. 04 – Stralcio Funzionale 1 – nel presente Stralcio è prevista la realizzazione del **Lotto 1-2** e di una quota parte delle opere di urbanizzazione (nella misura non inferiore a quella minima di competenza), Lotto e urbanizzazioni che ricadono interamente su aree di proprietà esclusiva della Società FINVIT S.r.l..

La Società FINVIT S.r.l. è infatti proprietaria dei mappali 2392 e 2394 censiti al Catasto Terreni al foglio 33 e dei mappali 3956 e 2376 censiti al foglio 53, per una superficie complessiva reale pari a 4.851 mq.



Schema Planivolumetrico Stralcio 2 riportato nella Tav. 04 del Progetto di Variante

Le *superfici dello Stralcio 1* sono così ripartite (vedi Tavola 4):

- **Superficie di proprietà esclusiva:**
4.851 mq
- **Superficie in cessione:**
3.638 mq
pari al 75% della superficie di proprietà

- **Superficie fondiaria:**

1.213 mq

pari al 25% della superficie di proprietà

Le *volumetrie dello Stralcio 1* sono così ripartite (vedi Tavola 4):

- **Volume totale:**

$4.851 \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq} = 7.276 \text{ mc}$

- **Volume residenziale:**

$4.851 \text{ mq} \times 1,05 \text{ mc/mq} = 5.094 \text{ mc}$

- **Volume servizi connessi:**

$4.851 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq} = 1.455 \text{ mc}$

- **Volume per servizi pubblici:**

$4.851 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 727 \text{ mc}$

Con riferimento allo schema Planovolumetrico rappresentato nella Tav. 04 si dimostra che lo Stralcio n. 01 è funzionale non solo perché calza perfettamente con le proprietà esclusive della Società FINVIT S.r.l., ma perché nelle suddette aree trovano perfetta collocazione anche le aree verdi da cessione sulle quali poter realizzare i servizi previsti in progetto:

- **Area A1**

Area a verde con possibilità di realizzare il Parco Giochi nella sua interezza

- **Area A1***

Area a verde con possibilità di realizzare uno dei due Fabbricati per Servizi pubblici collegato dalla viabilità esistente alle altre aree funzionali

- **Area B1**

Area a verde di mitigazione e arredo urbano per i fabbricati che si attestano sulla Via Romania

- **Aree E1**

Aree a verde di mitigazione e arredo urbano intorno al nuovo Lotto 1 e 2

Il presente Progetto di Variante allo Studio Urbanistico del Comparto consente dunque di individuare un primo stralcio funzionale convenzionabile separatamente.

La scelta di unificare i lotti 1 e 2 in un unico lotto edificatorio è dettata dalla maggior garanzia di edificare per intero lo stralcio 1 e di tutte le sue opere correlate.

La Società FINVIT S.r.l. opera nel settore delle infrastrutture e dell'edilizia e si dichiara fortemente motivata ad avviare i lavori nell'immediato, soprattutto con fondi propri.

STRALCIO 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con riferimento agli elaborati grafici Tav. 08 e Tav. 09 – nel presente Progetto di Variante dello Studio del Comparto Attuabile per Stralci funzionali convenzionabili separatamente le Opere di Urbanizzazione sono state suddivise e separate in stralci funzionali realizzabili separatamente.

Si riporta nel seguito la Tabella di ripartizione degli oneri per le urbanizzazioni, proporzionata ai volumi di pertinenza come di seguito riportato:

	COMPARTO	STRALCIO 1	STRALCIO 2
VOLUME EDIFICABILE - (m³)	20038,00	6549,00	13489,00
RIPARTIZIONE ONERI - (%)	100%	33%	67%

Per finalità legate alla funzionalità degli stralci il Proponente dello Stralcio 1, **la Società FINVIT S.r.l.** si impegna a realizzare una quota parte delle opere di urbanizzazione di valore pari al 43%, superiore a quella di competenza pari al 33% (vedi Tavola 8).

Infatti, nelle more del completamento del comparto con l'attuazione dello Stralcio 2, è previsto l'utilizzo dei futuri stalli di parcheggio come area di manovra del tipo cul-de-sac.

La Società FINVIT S.r.l. propone all'Amministrazione di valutare anche la possibilità di versare nelle casse dell'amministrazione comunale la quota parte relativa al primo stralcio e rimandare i lavori delle opere di urbanizzazione alla attuazione dello stralcio successivo.

4.2 – LO STRALCIO FUNZIONALE N. 2

Con riferimento alla Tav. 05 – Stralcio Funzionale 2 – nel presente Stralcio è prevista la realizzazione dei **Lotti 3 e 4, 5-6** e di una quota parte delle opere di urbanizzazione (nella misura non inferiore a quella minima di competenza).



Schema Planivolumetrico Stralcio 2 riportato nella Tav. 05 del Progetto di Variante

Le **superfici dello Stralcio 2** sono così ripartite (vedi Tavola 5):

- **Superficie di proprietà esclusiva:**
9.992 mq
- **Superficie in cessione:**
7.494 mq
pari al 75% della superficie di proprietà
- **Superficie fondiaria:**
2.498 mq
pari al 25% della superficie di proprietà

Le **volumetrie dello Stralcio 2** sono così ripartite (vedi Tavola 5):

- **Volume totale:**
 $9.992 \text{ mq} \times 1.50 \text{ mc/mq} = 14.988 \text{ mc}$
- **Volume residenziale:**
 $9.992 \text{ mq} \times 1,05 \text{ mc/mq} = 10.491 \text{ mc}$
- **Volume servizi connessi:**
 $9.992 \text{ mq} \times 0.30 \text{ mc/mq} = 2.998 \text{ mc}$
- **Volume per servizi pubblici:**
 $9.992 \text{ mq} \times 0.15 \text{ mc/mq} = 1.499 \text{ mc}$

Con riferimento allo schema Planovolumetrico rappresentato nella Tav. 05 si dimostra che anche lo Stralcio n. 02 è funzionale non solo perché calza perfettamente con le proprietà residue della Società FINVIT S.r.l. e di tutti gli altri proprietari del Comparto, ma perché nelle suddette aree trovano perfetta collocazione anche le aree verdi da cessione sulle quali poter realizzare i servizi previsti in progetto:

- **Area A2**

Area a verde con possibilità di realizzare l'Orto Urbano Sociale nella sua interezza ed uno dei due Fabbricati per Servizi pubblici

- **Area B2**

Area a verde di completamento con il verde realizzato nella Lottizzazione Baias

- **Aree E2**

Aree a verde di mitigazione e arredo urbano in seguito all'edificazione dei Lotti 3 e 4

- **Aree C**

Aree a verde di mitigazione e arredo urbano in seguito all'edificazione del Lotto 5-6

Il presente Progetto di Variante allo Studio Urbanistico del Comparto consente dunque di individuare un secondo stralcio funzionale convenzionabile separatamente.

Anche in questo caso si è scelto di unificare i lotti 5 e 6 in un unico lotto edificatorio.

Lo Stralcio Funzionale n. 2 non risulta essere al momento promosso da nessun investitore, tantomeno dai proprietari (ad eccezione della FINVIT S.r.l.), ma nonostante ciò è conformato in maniera indipendente dallo Stralcio n. 1, è realizzabile anche per primo ed è funzionale allo scopo previsto dal PUC per il Completamento del Comparto.

STRALCIO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con riferimento agli elaborati grafici Tav. 10 e Tav. 11 – nel presente Progetto di Variante dello Studio del Comparto Attuabile per Stralci funzionali convenzionabili separatamente le Opere di Urbanizzazione sono state suddivise e separate in stralci funzionali realizzabili separatamente.

Si riporta nel seguito la Tabella di ripartizione degli oneri per le urbanizzazioni, proporzionata ai volumi di pertinenza come di seguito riportato:

	COMPARTO	STRALCIO 1	STRALCIO 2
VOLUME EDIFICABILE - (m³)	20038,00	6549,00	13489,00
RIPARTIZIONE ONERI - (%)	100%	33%	67%

Secondo quanto descritto per lo Stralcio n. 01 nell'ipotesi di procedere inizialmente con le opere a carico della **Società FINVIT S.r.l.** resterà a carico dei Proponenti lo **Stralcio n. 02 una quota parte delle opere di urbanizzazione di valore pari al 57%, inferiore a quella di competenza pari al 67% (vedi Tavola 10).**

5- CONCLUSIONI

Con riferimento ai contenuti del Presente Progetto di Variante allo Studio del Comparto Approvato il sottoscritto può riassumere e concludere come segue:

- Il Progetto dello Studio del Comparto di iniziativa privata per il completamento della zona B/S* individuato nel PUC di Quartu è stato redatto dalla Dott.ssa Ing. Doriana Atzeni nel corso del 2006, su incarico dei proprietari dei lotti ricompresi nell'area di intervento.
- In seguito all'iter amministrativo previsto dalla normativa di settore il Progetto è stato approvato e adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 09/08/2007; in ultimo il piano è stato approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008.
- Con riferimento alla Relazione Tecnico Illustrativa che accompagnava il Progetto Approvato, la scelta del disegno urbanistico del comparto è fondato sull'esigenza di armonizzare i nuovi volumi con il contesto esistente tenuto conto che, per specifico indirizzo dato dalle Norme Tecniche di Attuazione, ***i nuovi volumi sono previsti su fondiari di superficie ridotta comportando un loro sviluppo in altezza.***
- La Società proponente FINVIT S.r.l. ha provato per lungo tempo a coinvolgere i proprietari delle aree ricomprese nel comparto al fine di eseguire per intero le opere previste nello Studio del Comparto Approvato.
- ***L'impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione delle opere per mancanza di accordo con i proprietari è un dato di fatto, prova ne è lo stato delle cose, la mancanza oggettiva di interesse e disponibilità dei proprietari a procedere con gli interventi di edificazione.***
- La Società proponente ha inoltre verificato la possibilità di procedere alla realizzazione delle opere per Stralci, proponendo ancora una volta a ***tutti i proprietari***, per mezzo di

comunicazione ufficiale tramite lettera raccomandata postale con ricevuta di ritorno, di presentare una Variante allo Studio del Comparto, al fine di procedere con un numero ridotto di proprietari.

- In mancanza di adesioni, ed in taluni casi in mancanza di risposta, la Società proponente FINVIT S.r.l., *ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. R. n. 20 del 01/07/1991*, ha definitivamente verificato l'impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione degli interventi previsti nello Studio di Comparto approvato per mancanza di accordo con i proprietari delle aree ricomprese nel comparto.
- La Società FINVIT S.r.l. è **proprietaria esclusiva** dei mappali 2392 e 2394 censiti al Catasto Terreni al foglio 33 e dei mappali 3956 e 2376 censiti al foglio 53, per una **superficie complessiva reale pari a 4.851 mq** che sono ricompresi nel Comparto.
- La Società FINVIT S.r.l. è inoltre **comproprietaria** di altri lotti ricompresi nel Comparto, in particolare una quota indivisa pari a 1/5 dei mappali 2400, 2398, 2506, 2450 nel foglio 33.
- Come previsto dalla normativa vigente la Società FINVIT S.r.l. promuove un Progetto di Variante dell'intero comparto edificatorio in zona B/S*, **strutturato in maniera tale da non alterare i criteri e le scelte alla base della pianificazione urbanistica** sulle quali è fondato il Progetto Approvato, ed inoltre articolato in maniera tale che si possa attuare per stralci funzionali attuabili separatamente.
- Con **Delibera n. 83 del 08/10/2024 del Consiglio Comunale** l'amministrazione ha approvato la proposta avanzata autorizzando la società proponente a predisporre un piano attuativo di variante esteso all'intera area B/S* attuabile per stralci funzionali.
- La Società FINVIT S.r.l. ha affidato la Progettazione della Variante allo Studio di Comparto Approvato al sottoscritto Dott. Ing. Corrado Dessì, con particolare riguardo alla scelta di individuare **stralci funzionali di reale edificabilità nell'immediato**, tali che consentano l'edificazione dei volumi di propria competenza solo su aree di proprietà esclusiva della FINVIT stessa.

- Questo principio alla base della proposta di Variante garantisce e tutela i diritti di tutti gli altri proprietari, poiché le volumetrie che la Società FINVIT S.r.l. intende realizzare nell'immediato non insistono su proprietà altrui e non incidono sulla potenzialità edificatoria degli altri lottizzanti poiché calcolate con riferimento agli indici di piano e con riferimento alle superfici di proprietà.
- ***Si ribadisce inoltre che il principio di base resta soprattutto quello di non alterare le linee di indirizzo del progetto già approvato.***
- nel presente Progetto di Variante si individuano due distinti Stralci funzionali, indipendenti l'uno dall'altro, nel presente Progetto è stata fornita chiara dimostrazione della loro attuabilità separatamente, nell'interesse della Proponente FINVIT S.r.l., ma anche nell'interesse dell'Amministrazione che potrà beneficiare dell'avvio delle opere di Completamento del Comparto.
- Con riferimento allo schema Planovolumetrico rappresentato nella Tav. 04 si dimostra che lo Stralcio n. 01 è funzionale non solo perché calza perfettamente con le proprietà esclusive della Società FINVIT S.r.l., ma perché nelle suddette aree trovano perfetta collocazione anche le aree verdi da cessione sulle quali poter realizzare i servizi previsti in progetto, la scelta di unificare i lotti 1 e 2 in un unico lotto edificatorio è dettata dalla volontà di fornire maggior garanzia di edificare per intero lo stralcio 1 e di tutte le sue opere correlate.
- Con riferimento allo schema Planovolumetrico rappresentato nella Tav. 05 si dimostra che anche lo Stralcio n. 02 è funzionale non solo perché calza perfettamente con le proprietà residue della Società FINVIT S.r.l. e di tutti gli altri proprietari del Comparto, ma perché nelle suddette aree trovano perfetta collocazione anche le aree verdi da cessione sulle quali poter realizzare i servizi previsti in progetto, anche in questo caso si è scelto di unificare i lotti 5 e 6 in un unico lotto edificatorio.
- Lo Stralcio Funzionale n. 2 non risulta essere al momento promosso da nessun investitore, tantomeno dai proprietari (ad eccezione della FINVIT S.r.l.), ma nonostante

ciò è conformato in maniera indipendente dallo Stralcio n. 1, è realizzabile anche per primo ed è funzionale allo scopo previsto dal PUC per il Completamento del Comparto.

- Con riferimento agli elaborati grafici Tav. 06 e Tav. 07 – nel presente Progetto di Variante dello Studio del Comparto Attuabile per Stralci funzionali convenzionabili separatamente le Opere di Urbanizzazione sono state suddivise e separate in stralci funzionali realizzabili separatamente.
- Per finalità legate alla funzionalità degli stralci il Proponente dello Stralcio 1, la Società FINVIT S.r.l. si impegna a realizzare una quota parte delle opere di urbanizzazione di valore pari al 43%, superiore a quella di competenza pari al 33% (vedi Tavola 6).

In ultimo si riferisce che la Proponente FINVIT S.r.l. opera nel settore delle infrastrutture e dell'edilizia e si dichiara fortemente motivata ad avviare i lavori nell'immediato, soprattutto con fondi propri.

Quartu S.E., Aprile 2026

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Corrado Dessì