

COMUNE DI VILLACIDRO
**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

RELAZIONE TECNICA

unità [REDACTED] di intervento n.59 dell'isolato n.62
variante puntuale

Il sottoscritto Ing. **Giulio BIANCU** nato a Villacidro (Medio Campidano) il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] residente a Villacidro (Medio Campidano) nella [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato e comproprietario dell'immobile sito in Villacidro nella via Cagliari n.15C, censito al catasto urbano: Sez. Urb. F, Foglio 2, Particella 1200, corrispondente al catasto terreni: Foglio 602 Particella 1200 relaziona sulle motivazioni tecniche che determinano la richiesta di modifica puntuale al piano particolareggiato del centro di antica formazione (ai sensi dell'art.52 delle norme tecniche di attuazione del vigente PPR).

Il piano particolareggiato vigente è stato approvato in via definitiva con Deliberazione C.C. n.16 del 10-06-2019 e successiva Determinazione n.1517 del 04-12-2019 del Direttore del Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza Sardegna Centrale dell' Assessorato EE.LL. Finanze Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna. Avviso pubblicato nel BURAS n.55/2019.

L'immobile sopracitato, di cui il proprietario dispone della proprietà di 1/3, è individuato nel vigente Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione all'interno dell'isolato n.62 e UMI n.59, via Cagliari (vicolo).

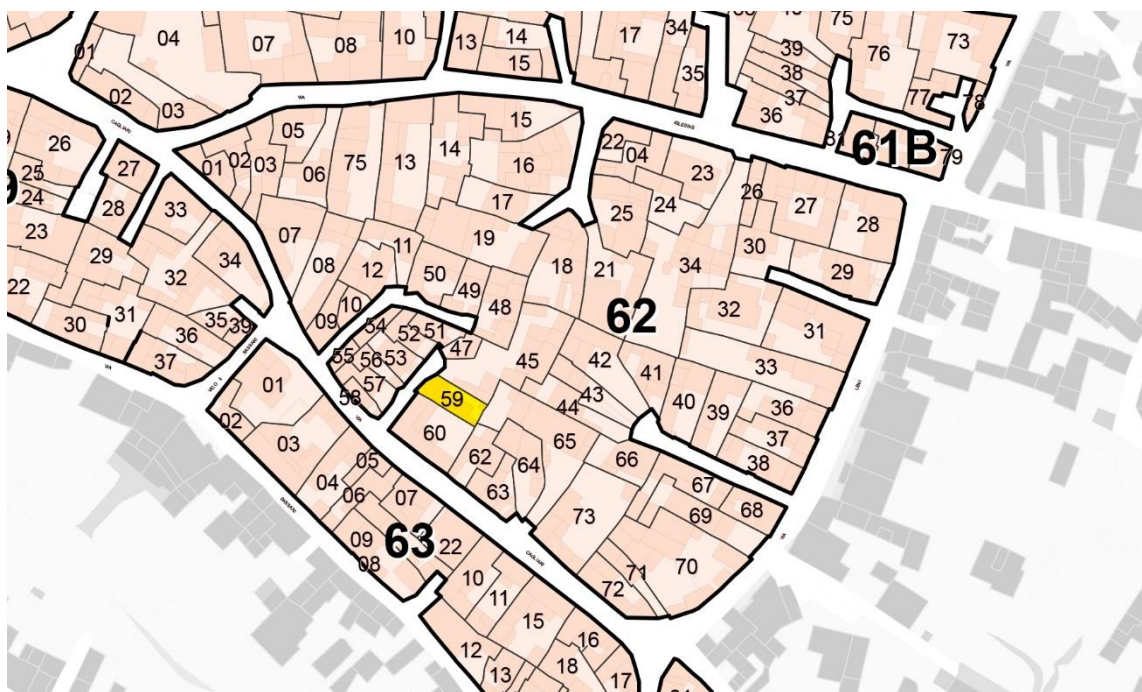
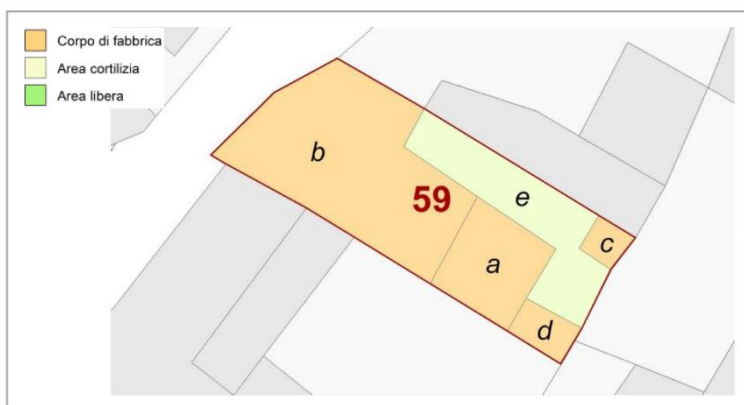


Figura 1 Estratto dalla tavola C.00, inquadramento Isolato 62, UMI 59.

L'elaborato vigente **E.62.01** riporta le SCHEDE SINTETICHE RILIEVO E PROGETTO di tutte le UMI per l'isolato n.62. Alle pagine nn.186-187-188 è riportata la scheda di analisi e progetto per l'unità minima di intervento n.59 oggetto della presente istanza. Si riporta nella figura n.2 la consistenza dei diversi corpi di fabbrica e aree cortilizie rilevate.



STATO ATTUALE - Individuazione corpi di fabbrica

Figura 2 Estratto dall'elaborato E.62.01, pagina 186, STATO ATTUALE - Individuazione corpi di fabbrica; ISO 62, UMI 59.

Il PPCM vigente riconosce il tipo della casa sul filo stradale con corte retrostante, ad uso residenza e servizi connessi, proprietà privata. Superficie del lotto urbanistico: 115 mq; superficie coperta: 87 mq, rapporto di copertura 0,76 mc/mq; volume: 573 mc. *Non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto alla situazione assentita, si conferma anche in fase di progetto l'uso dell'unità come residenza e servizi connessi.*

UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	
STATO ATTUALE	PROGETTO
<i>*informazioni indicative</i>	<i>*informazioni indicative</i>
Tipo edificio: Casa sul filo stradale con corte retrostante	Tipo edificio: ---
Uso*: Residenza e servizi connessi	Uso: Residenza e servizi connessi
Proprietà*: Proprietà privata	
Superficie* [mq]: 115	Superficie coperta* [mq]: 0
Volume* [mc]: 573	Incremento volumetrico ammesso [mc]: 0
Superficie coperta* [mq]: 87	
Rapporto di copertura* [mc/mq]: 0,76	
Zona urbanistica*: A1	

Figura 3 Estratto dall'elaborato E.62.01, pagina 187, STATO ATTUALE e PROGETTO ISO 62, UMI 59.

Questo il dettaglio dei singoli corpi di fabbrica e dell'area cortilizia

a	Corpo di fabbrica	Edificio
	Superficie* [mq]: 19	N° livelli*: 1
	Volume* [mc]: 74	Altezza* [m]: 4
	Copertura: Tipo*: Piana	Manto*: Calpestabile
	Cultura materiale costruttiva prevalente*: Mista	
	Epoca di costruzione prevalente*: 1950-oggi	
	Stato di conservazione fisico*: Buono	
	Valore storico paesaggistico e interventi ammessi: Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)	
	Note: ---	

Figura 4 Estratto dall'elaborato E.62.01, pagina 187. ISO 62, UMI 59: corpo di fabbrica a)

b	Corpo di fabbrica	Edificio
<i>Superficie* [mq]:</i>	60	<i>N° livelli*:</i> 3
<i>Volume* [mc]:</i>	483	<i>Altezza* [m]:</i> 8
Copertura: Tipo*:	Monofalda	Manto*: Altro
Cultura materiale costruttiva prevalente*: Mista		
Epoca di costruzione prevalente*: 1950-oggi		
Stato di conservazione fisico*: Buono		
Valore storico paesaggistico e interventi ammessi: Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)		
Note: ---		

c	Corpo di fabbrica	Tettoia
<i>Superficie* [mq]:</i>	3	<i>N° livelli*:</i> 0
<i>Volume* [mc]:</i>	0	<i>Altezza* [m]:</i> 0
Copertura: Tipo*:	Monofalda	Manto*: Altro
Cultura materiale costruttiva prevalente*: Mista		
Epoca di costruzione prevalente*: 1950-oggi		
Stato di conservazione fisico*: Buono		
Valore storico paesaggistico e interventi ammessi: Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)		
Note: ---		

d	Corpo di fabbrica	Edificio
<i>Superficie* [mq]:</i>	5	<i>N° livelli*:</i> 0
<i>Volume* [mc]:</i>	16	<i>Altezza* [m]:</i> 3
Copertura: Tipo*:	Piana	Manto*: Non calpestabile
Cultura materiale costruttiva prevalente*: Mista		
Epoca di costruzione prevalente*: 1950-oggi		
Stato di conservazione fisico*: Buono		
Valore storico paesaggistico e interventi ammessi: Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)		
Note: ---		

e	Area cortilizia	Area cortilizia
<i>Superficie* [mq]: 28</i>		
Note: ---		

Figura 5 Estratto dall'elaborato E.62.01, pagine 187-188. ISO 62, UMI 59: *corpi di fabbrica b), c), d) e area cortilizia e)*

Si riafferma come, ai sensi dell'art.44. comma 3, le superfici ed i volumi stimati per ciascuna Unità di Intervento nelle apposite Tabelle Parametriche hanno valore esclusivamente indicativo mentre hanno valore urbanistico quelli effettivamente riscontrabili sul terreno. *Il piano indica come norma esclusivamente l'eventuale incremento volumetrico ammissibile, o indica l'inammissibilità di nuovi volumi con la prescrizione "Unità satura".*

The architectural floor plan shows a rectangular building with a large terrace on the right side. The terrace is labeled "TERRAZZA" and has a width of 3.50 M. To the right of the terrace is a courtyard labeled "CORTILE" with a width of 0.00 M. The building is situated on a plot with a street frontage on VIA CAGLIARI. The plan includes various rooms and a staircase, with dimensions and area calculations provided for several sections.

Questa relazione è realizzata ai sensi dell'art.25 delle norme tecniche di attuazione del piano: *i soggetti proprietari degli immobili compresi nel presente Piano Particolareggiato, o altri utenti aventi titolo, possono richiedere al Comune di Villacidro la valutazione di presunti errori materiali mediante la presentazione di un'istanza con allegata relazione tecnica adeguatamente documentata e motivata.*

Il rilievo metrico, in scala 1:100, realizzato dal tecnico incaricato e riferito alla data del 20/01/2025, ha confermato la presenza di alcuni errori materiali nella valutazione dei corpi di fabbrica con la necessità di alcuni aggiornamenti puntuali, tra cui, l'introduzione di un nuovo corpo di fabbrica all'interno dell'area cortilizia.

An aerial photograph showing a dense urban area with a variety of buildings. The roofs are mostly red-tiled, but there are also grey and white flat roofs. The buildings are closely packed together, with some showing signs of wear and tear. The overall scene depicts a typical urban environment with a mix of old and newer structures.

pagina n.5 di 9

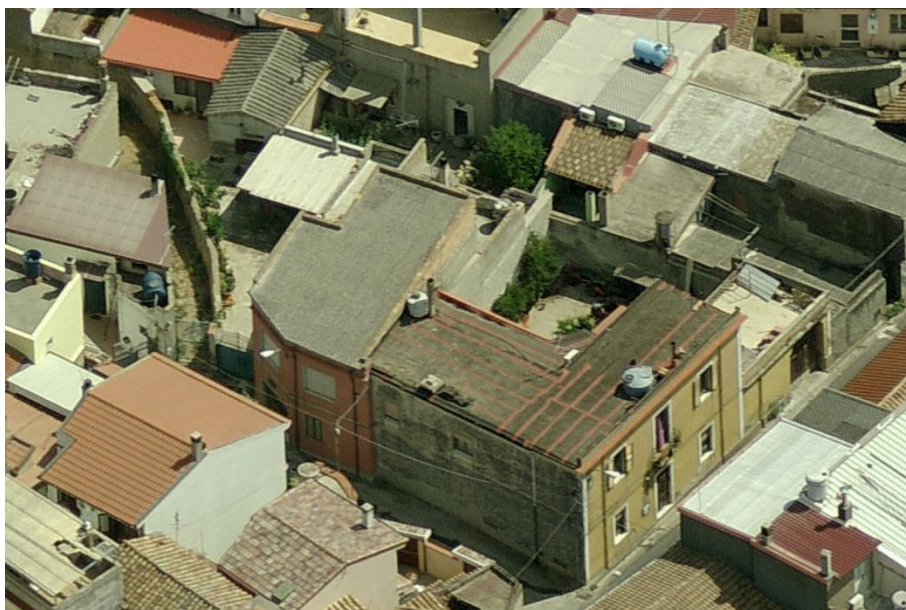


Figura 8 Foto obliqua, vista EST, scattata il giorno 04/09/2010, ore 12:11:36. Fonte: SardegnaFotoAree



Figura 9 Foto obliqua, vista SUD, scattata il giorno 04/09/2010, ore 12:14:11. Fonte: SardegnaFotoAree



Figura 12 Foto recente del corpo di fabbrica e) non riconosciuto, per errore materiale, all'interno del vigente ppcm.

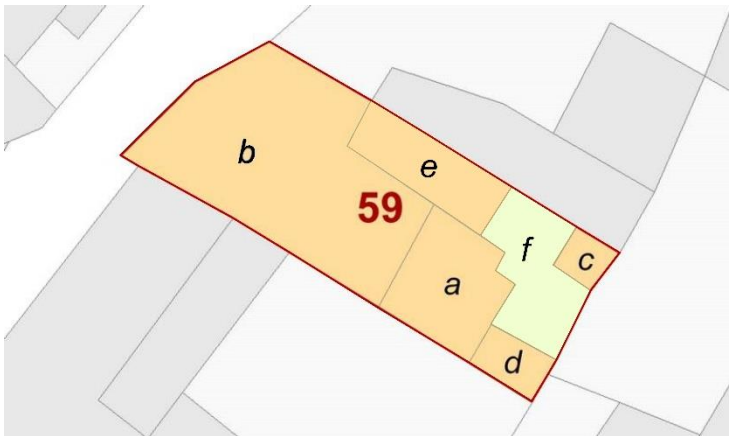


Figura 13 Proposta di aggiornamento dall'elaborato E.62.01, pagina 186, STATO ATTUALE - Individuazione corpi di fabbrica; ISO 62, UMI 59.

SI PROPONE che il nuovo corpo di fabbrica e) venga classificato come Classe 5. (▲) Corpi di fabbrica sostituiti in completo contrasto con i tessuti storico-tradizionali (ALTA TRASFORMABILITA' Corpi di fabbrica in contrasto con i caratteri tipologici ed architettonici del contesto) in quanto edificio che va a "intasare" la corte edilizia impedendo la corretta areo-illuminazione dei corpi di fabbrica a) e b).

SI CONFERMA che non sono ammissibili interventi di incremento volumetrico rispetto alla volumetria totale assentita presente all'interno del lotto urbanistico in quanto la volumetria allo stato attuale indicativa (ai sensi dell'art.44 delle NTA) produrrà un indice che supera comunque sia l'indice fondiario massimo PUC che l'indice di riferimento tipologico RT per il progetto pari entrambi a 3,58 mc/mq così come indicato a **pagina 18** dell'elaborato **E.62.02**.

VISTO l'art. 44, comma 5 delle norme tecniche di attuazione: "*allorché l'Unità di Intervento esistente risulti intasata e con locali non adeguatamente aerati e antigienici, sono ammesse da parte dei privati proprietari proposte di variante che comportino accorpamenti e redistribuzione degli ambienti e dei volumi, con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, sempreché non vengano alterati edifici conservativi di classi 1 e 2*":

Pertanto, al fine di una più conveniente valutazione paesaggistica dell'unità e quindi degli interventi ammissibili, su tale lotto urbanistico, in sede di progetto SI PROPONGONO le seguenti **prescrizioni**

progettuali: *“Unità satura. La volumetria assentita, già esistente al momento della redazione del piano, potrà essere utilizzata per interventi ristrutturazione che diano luogo a soluzioni distributive e planivolumetriche effettivamente compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni normative del presente piano e dell'abaco tipologico”.*

In riferimento a quanto rilevato e quanto sopra esposto, si allega una proposta di aggiornamento della scheda UMI di analisi di progetto, elaborato **E.62.01** pagine 186-187-188 con il dettaglio delle informazioni che si propongono all'attenzione del Comune di Villacidro e degli Enti competenti.

La proposta di riconoscimento del corpo di fabbrica e), realizzato ante 1967, non comporta alterazioni agli standard già valutati e approvati con il vigente piano urbanistico comunale adottato, in via definitiva, con Del. C.C. n.7 del 28/01/2003 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n.29 del 21/09/2004. Non sono previsti incrementi volumetrici rispetto a quanto modificare quanto approvato con il vigente piano piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione. Resta vigente la contabilità dei volumi in progetto già approvata.

Le informazioni planivolumetriche relative a superfici, altezze e volumi hanno valore esclusivamente indicativo mentre hanno valore urbanistico quelli effettivamente riscontrabili sul terreno che verranno trasmesse in sede di presentazione di istanza di intervento edilizio.

Si allegano:

- *Stralcio della scheda UMI vigente di cui all'elaborato E.62.01, pagine 186-187-188;*
- *Proposta di scheda UMI aggiornata di cui all'elaborato E.62.01, pagine 186-187-188;*
- *Estratto di mappa catastale aggiornato con identificazione dell'immobile*
- *Copia conforme all'originale del documento di identità e codice fiscale del richiedente*
- *Planimetria catastale*
- *Visura catastale*

Il sottoscritto **Giulio BIANCU** autorizza l'utilizzo dei dati personali ai sensi e per gli effetti degli artt.13-23 del D.Lgs. n.196/2003 e ss.mm.ii.

Villacidro (SU), 16/10/2025

f.to Ing. Giulio Biancu