



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS Città Metropolitana di Cagliari

AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

VARIANTE AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO SU PLANU PROPEDEUTICA AL PROGRAMMA INTEGRATO SERVIZI SELARGIUS

MISURA 1 (PROGRAMMA INTEGRATO PER LE PERIFERIE) NELL'AMBITO
DEL PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIORDINO URBANO (LR8 2015
ART.40) DI CUI ALL'ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE N. 2431/SDA
– PROT. N. 49305 DEL 19.12.2017

Relazione

Allegato A

Data: Febbraio 2018

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Foiss

Licenza Autocad MAP 3D 2011
n. serie 391-79990373

Staff del Sindaco

Dott. Ing. Maura Salis

Scala: 1:1.000

Tecnici dell'Area 5

Dott. Ing. Pierpaolo Foiss

Geom. Raffaele Cara



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)

Il Vicesindaco e Assessore ai Lavori Pubblici
(Gabriella Mameli)

Premessa

Il Comune di Selargius intende presentare domanda di partecipazione all'avviso regionale, di cui alla determinazione n.2431/SDA del 19/12/2017, riguardante il finanziamento dei programmi integrati per il riordino urbano ai sensi dell'art. 40 della LR 8 del 23/04/2015.

A tal fine, con deliberazione di Consiglio Comunale n°3 dell'8 febbraio 2018, il Consiglio Comunale ha individuato l'ambito di intervento per la predisposizione del Programma Integrato per il riordino urbano in località Su Planu, sulla base delle risultanze delle analisi e della partecipazione da parte della cittadinanza.

Il Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu è l'area prevalentemente interessata dal suddetto Programma Integrato.

Le scelte operate nel corso della redazione del Programma rendono necessaria la predisposizione di una variante urbanistica al PRU al fine di rendere compatibili le destinazioni urbanistiche di alcune aree per standard S3 con la realizzazione di un centro di aggregazione polifunzionale e parcheggi pubblici al contorno.

Pertanto, la presente variante urbanistica al PRU Su Planu, propedeutica al Programma Integrato intitolato Servizi Selargius, modifica le aree per standard pubblici del piano attuativo in termini di sola destinazione urbanistica come spiegato di seguito.

In aggiunta si prevede l'allargamento di un cul de sac in Via Quasimodo, per ripristino della zonizzazione come da PRU originario rispetto alla variante di assestamento del 2014, nonché l'accorciamento di un cul de sac in Via Pirandello, tenuto conto delle previsioni di diverso accesso ai lotti prevalentemente interessati dallo stesso.

Con tale variante si coglie anche l'occasione per:

- ridurre la fascia di rispetto stradale della SS131dir dai precedenti 40 m indicati nel PRU a 10 m, ai sensi dell'art.26 del DPR 495/1992 (Regolamento del Codice della Strada), a seguito di pregressa corrispondenza con l'ente competente (ANAS);
- aggiornare la cartografia e i dati urbanistici delle aree per standard pubblici del PRU a seguito della realizzazione in Via Peretti della rotatoria di accesso all'ospedale Brotzu, opera pubblica comportante variante urbanistica alla pianificazione generale ed attuativa comunale.

PRU Su Planu vigente

Con deliberazione di Consiglio Comunale n°109 del 29/07/1991 è stato adottato definitivamente il PRU Su Planu, entrato in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. in data 25/02/1991.

Il piano è stato oggetto di successive varianti parziali, strettamente legate all'attuazione delle undici Unità d'Intervento in cui lo stesso piano è suddiviso.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n°39 del 22/09/2014 è stata adottata definitivamente una variante di assestamento all'intero PRU Su Planu, al fine di porre rimedio ad alcuni errori di determinazione di alcune superfici catastali nel piano originario.

Variante Urbanistica al PRU Su Planu

A partire dalla suddetta variante di assestamento del 2014, questa variante al PRU Su Planu, propedeutica al Programma Integrato, prevede:

1. la riclassificazione da S3 ad S2 dell'area 1/1 dell'Unità di Intervento 1;
2. la riclassificazione da S3 ad S4 dell'area 8/3 dell'Unità di Intervento 8;
3. la riclassificazione da S3 ad S2 dell'area 9/1 dell'Unità di Intervento 9;
4. la riclassificazione da S3 ad S2 dell'area 10/1 dell'Unità di Intervento 10.

Le tre aree riclassificate in S2 (Via Montanaru e Via Loni) sono adiacenti tra loro e formano quindi un grande lotto di quasi 8.400 mq, che consentirà di sfruttare parte del volume per servizi pubblici previsto sulla carta nel PRU su Planu, ma di fatto non utilizzabile per via dell'assenza di aree pubbliche destinate alla realizzazione di tali volumi nel piano attuativo.

Infatti le aree S del PRU Su Planu sono articolate in S3 (la parte preponderante) e in S4 (la restante). L'unica eccezione è l'area 11/1, tra la Via Peretti e la Via Araolla, che è classificata nel PRU in S2/S3, ma date, le caratteristiche della stessa area in termini di forma e localizzazione, la destinazione maggiormente idonea è S3 (verde pubblico).

In aggiunta la presente variante prevede la modifica di due tratti di viabilità nell'Unità di Intervento n°1 a concessione diretta. Trattasi:

- del ripristino come da situazione pregressa di un cul de sac in Via Quasimodo, per errore di trasposizione della zonizzazione nella variante di assestamento del 2014, rispetto al PRU originario del 1991, con conseguente modifica dei lotti adiacenti L3 ed L4;
- dell'accorciamento del cul de sac previsto da piano attuativo in Via Pirandello, tenuto conto delle esigenze dei proprietari dei lotti L1 ed L5 dell'unità di intervento 1, interessati a fruire in maniera unitaria della superficie fondiaria, prevedendo l'accesso sul lato opposto, ossia dalla Via Araolla. Tale modifica appare auspicabile nell'interesse collettivo, in previsione di quanto previsto in termini di ulteriori cessioni per aree Standard da parte dei privati proprietari dei lotti in questione, nell'ambito del Programma Integrato, di cui tale variante costituisce atto propedeutico.

Riduzione della fascia di rispetto stradale a 10m della SS131dir

Già nel 2014 il Comune di Selargius indirizzò all'ANAS una richiesta di riduzione della fascia di rispetto della strada statale, interessante la Via Quasimodo nel PRU Su Planu, che nel PRU vigente è indicata in 40 m.

In risposta alla suddetta nota, l'ANAS (prot. CCA-0016633-P del 30/04/2015) chiese al Comune di Selargius di produrre documentazione vigente e rappresentativa dell'attuale stato di fatto (PUC, PRU, ecc.), richiamando l'art. 26 comma 3 del DPR495/92.

Successivamente l'ANAS, con prot. CCA-0015838-P del 26/04/2016, comunicò che:

- la SS131dir è stata classificata provvisoriamente come strada extraurbana secondaria (strada di tipo C ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs.285/92 - codice della strada), per la quale è prevista una fascia di rispetto non inferiore a 30 m dal confine stradale, così come definito dall'art.3 c.1, punto 10 del D.Lgs.285/92;
- è possibile ridurre a 10 m la suddetta fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 26 c.3, lett. c, del DPR 495/92, tenuto conto della documentazione fornita dal Comune di Selargius inerente lo stato di fatto della zona in oggetto, ma relativamente al solo tratto della SS131dir ricompreso tra le progressive chilometriche 2+280 e 2+650 per la zona adiacente alla carreggiata nella direzione da Elmas verso Cagliari;
- affinché l'ANAS formalizzi la rideterminazione della nuova fascia di rispetto del tratto stradale Km 2+280÷Km 2+650, il Comune di Selargius dovrà produrre una Deliberazione di Consiglio Comunale con i relativi elaborati grafici allegati, in cui sia chiaramente identificata la fascia non inferiore a 10 m, misurati dal confine stradale.

Il Km 2+280 è l'inizio della competenza ANAS (come specificato nella planimetria ANAS allegata all'ultima nota del 2016).

Con tale variante pertanto si coglie l'occasione per ridurre la fascia di rispetto stradale della SS131dir a 10 m, ai sensi dell'art.26 del DPR 495/1992 (Regolamento del Codice della Strada) che così recita: *"Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: c) 10 m per le strade di tipo C".*

Il confine stradale, ai sensi dell'art.3 c.1, punto 10 del D.Lgs.285/92 (Codice della strada), è definito come il *"limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea"*.

Pertanto il confine stradale nel caso in esame coincide in parte con il ciglio superiore della scarpata nel tratto in trincea lungo la Via Quasimodo e in parte con il ciglio esterno della cunetta. A partire da tale confine stradale è stata individuata nelle tavole allegata la fascia di rispetto stradale di 10m.

Aggiornamento aree S del PRU Su Planu a seguito della realizzazione della rotatoria in Via Peretti

Con tale variante si coglie l'occasione anche per aggiornare la cartografia e i dati urbanistici delle aree per standard pubblici del PRU a seguito dell'opera pubblica attualmente già realizzata in Via Peretti, riguardante la rotatoria di accesso all'ospedale Brotzu.

Infatti con deliberazione di Consiglio Comunale n° 31 del 23/06/2015 fu approvato il progetto preliminare dei lavori di adeguamento della via Peretti e messa in sicurezza dell'accesso all'Ospedale Brotzu, adottando la relativa variante allo strumento urbanistico generale, che fu adottata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°55 del 06/10/2015.

Pertanto verrà effettuato l'inserimento nel PRU della variante del 2015 con la modifica delle aree S 11/1 ed 11/2 dell'Unità di Intervento 11, a seguito della realizzazione della rotatoria tra Via Peretti e Via Araolla.

Dimensionamento

I principali parametri urbanistici della variante di assestamento del PRU di cui alla Delib. CC39/2014 sono i seguenti:

TABELLA "C" - DATI GENERALI DI PIANO (allegato A – Delib. CC39/2014)

SUPERFICIE TERRITORIALE: 185.493 mq.

Indice territoriale it= 1,492 mc/mq

Superficie servizi pubblici: 53.445,40 mq.

Superficie viabilità: 27.114,77 mq.

Superficie fondiaria: 104.932,83 mq.

VOLUME TOTALE: 276.772,97 mc.

Volume residenziale+ connesso: 249.095,67 mc.

Volume servizi pubblici: 27.677,30 mc.

ABITANTI INSEDIABILI: 2.768

TABELLA "D" – UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI (allegato A – Delib. CC39/2014)

| U.I. n. | Superficie Totale mq, | Servizi Pubblici mq. | % | Parcheggi Pubblici mq. | % | Viabilità mq. | % | Totale cessioni mq. | % | Superficie fondiaria mq. | % |
|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------------|-------------|------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| 1 | 12.739 | 832,82 | 6,54 | - | - | 1.724,31 | 13,54 | 2.557,13 | 20,07 | 10.181,87 | 79,93 |
| 2 | 7.775 | - | - | 128,00 | 1,65 | 1.739,87 | 22,38 | 1.868,07 | 24,03 | 5.906,93 | 75,97 |
| 3 | 5.201 | - | - | - | - | 1.222,75 | 23,51 | 1.222,75 | 23,51 | 3.978,25 | 76,49 |
| 4 | 18.085 | 1.837,13 | 10,16 | 1.459,62 | 8,07 | 4.377,24 | 24,20 | 7.673,99 | 42,43 | 10.411,01 | 57,57 |
| 5 | 51.688 | 18.948,22 | 36,66 | 1.721,59 | 3,33 | 3.930,68 | 7,60 | 24.592,76 | 47,59 | 27.087,51 | 52,41 |
| 6 | 14.360 | 3.355,14 | 23,36 | 730,98 | 5,09 | 1.149,01 | 8,00 | 5.235,13 | 36,46 | 9.124,87 | 63,54 |
| 7 | 11.030 | 4.036,43 | 36,60 | 220,62 | 2,00 | 1.232,32 | 11,17 | 5.489,37 | 49,77 | 5.540,63 | 50,23 |
| 8 | 14.850 | 2.954,45 | 19,90 | 633,59 | 4,27 | 3.431,72 | 23,11 | 7.019,76 | 47,27 | 7.830,24 | 52,73 |
| 9 | 11.710 | 5.213,72 | 44,52 | 72,26 | 0,62 | 2.020,84 | 17,26 | 7.306,82 | 62,40 | 4.403,18 | 37,60 |
| 10 | 15.465 | 3.926,12 | 25,39 | 48,48 | 0,31 | 3.554,53 | 22,98 | 7.529,13 | 48,68 | 7.935,87 | 51,32 |
| 11 | 22.590 | 5.835,67 | 25,83 | 1.490,36 | 6,60 | 2.731,50 | 12,09 | 10.057,53 | 44,52 | 12.532,47 | 55,48 |
| Totali | 185.493 | 46.939,70 | 25,31 | 6.505,70 | 3,51 | 27.114,77 | 14,62 | 80.560,17 | 43,43 | 104.932,83 | 56,57 |

A seguito delle modifiche sulla destinazione urbanistica delle aree sopra descritte, è emerso che la presente variante comporta una diminuzione di aree S3 di 9.779,26 mq (di cui: 9.084,73 mq più 694,53 mq per la rotatoria di Via Peretti), un aumento di aree S4 di 691,51 mq e di fatto l'aggiunta di aree S2 per 8.393,22 mq.

Il calcolo delle superfici delle aree S considera le superfici indicate nella variante di assestamento del 2014, mentre per le S ridotte a seguito del progetto della rotatoria in Via Peretti, sono state considerate le nuove superfici delle entità grafiche poligonali su cartografica numerica. I dati modificati sono quelli mostrati di seguito:

| Unità di Intervento | Destinazione Urbanistica | SUPERFICI (mq) | | |
|--|--------------------------|----------------|-------------------|-----------|
| | | da | variazione | a |
| 1 (riclassif. Area 1/1 e variazione viab.) | S2 | 0,00 | 832,82 | 832,82 |
| | S3 | 832,82 | -832,82 | 0,00 |
| | Viabilità | 1.724,31 | -134,93 | 1.589,38 |
| | Superficie fondiaria | 10.181,87 | 134,93 | 10.316,80 |
| 8 (riclassif. Area 8/3) | S3 | 2.954,45 | -691,51 | 2.262,94 |
| | S4 | 633,59 | 691,51 | 1.325,10 |
| 9 (riclassif. Area 9/1) | S2 | 0,00 | 5.213,72 | 5.213,72 |
| | S3 | 5.213,72 | -5.213,72 | 0,00 |
| 10 (riclassif. Area 10/1) | S2 | 0,00 | 2.346,68 | 2.346,68 |
| | S3 | 3.926,12 | -2.346,68 | 1.579,44 |
| 11 (riclassif. Aree 11/1 e 11/2) | S3 | 5.835,67 | - 687,85 -6,68 | 5.141,14 |

Di seguito si riporta la tabella D, di utilizzazione delle superfici di cui alla delib. CC39/2014 aggiornata, specificando che oltre alle superfici in variante evidenziate in verde, sono state precisate anche 2 superfici che in tabella non erano coerenti con i totali (previa verifica dei valori riportati nelle tavole grafiche), per errore materiale nella stessa tabella iniziale (evidenziate in giallo).

TABELLA UTILIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

| U.I. | Superficie Totale | Servizi Pubblici | | Parcheggi Pubblici | | Viabilità | | Totale cessioni | | Superficie fondiaria | |
|---------------|-------------------|------------------|--------------|--------------------|-------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | mq | mq | % | mq | % | mq | % | mq | % | mq | % |
| 1 | 12.739 | 832,82 | 6,54 | - | - | 1.589,38 | 12,48 | 2.422,20 | 19,01 | 10.316,80 | 80,99 |
| 2 | 7.775 | - | - | 128,20 | 1,65 | 1.739,87 | 22,38 | 1.868,07 | 24,03 | 5.906,93 | 75,97 |
| 3 | 5.201 | - | - | - | - | 1.222,75 | 23,51 | 1.222,75 | 23,51 | 3.978,25 | 76,49 |
| 4 | 18.085 | 1.837,13 | 10,16 | 1.459,62 | 8,07 | 4.377,24 | 24,20 | 7.673,99 | 42,43 | 10.411,01 | 57,57 |
| 5 | 51.688 | 18.948,22 | 36,66 | 1.721,59 | 3,33 | 3.930,68 | 7,60 | 24.600,49 | 47,59 | 27.087,51 | 52,41 |
| 6 | 14.360 | 3.355,14 | 23,36 | 730,98 | 5,09 | 1.149,01 | 8,00 | 5.235,13 | 36,46 | 9.124,87 | 63,54 |
| 7 | 11.030 | 4.036,43 | 36,60 | 220,62 | 2,00 | 1.232,32 | 11,17 | 5.489,37 | 49,77 | 5.540,63 | 50,23 |
| 8 | 14.850 | 2.262,94 | 15,24 | 1.325,10 | 8,92 | 3.431,72 | 23,11 | 7.019,76 | 47,27 | 7.830,24 | 52,73 |
| 9 | 11.710 | 5.213,72 | 44,52 | 72,26 | 0,62 | 2.020,84 | 17,26 | 7.306,82 | 62,40 | 4.403,18 | 37,60 |
| 10 | 15.465 | 3.926,12 | 25,39 | 48,48 | 0,31 | 3.554,53 | 22,98 | 7.529,13 | 48,68 | 7.935,87 | 51,32 |
| 11 | 22.590 | 5.141,14 | 22,76 | 1.490,36 | 6,60 | 3.426,03 | 15,17 | 10.057,53 | 44,52 | 12.532,47 | 55,48 |
| Totali | 185.493 | 45.553,66 | 24,56 | 7.197,21 | 3,88 | 27.674,37 | 14,92 | 80.425,24 | 43,36 | 105.067,76 | 56,64 |

Per il Comune di Selargius, avente una popolazione di poco inferiore ai 30.000 abitanti e pertanto classificato Comune in classe I ai sensi del D.A.EE.LL. n.2266/U del 22/12/1983, deve essere prevista una quantità minima di spazi pubblici (aree standard S) pari a 18 mq/ab..

La previsione del D.A.EE.LL. n.2266/U del 22/12/1983 di standard S nel PRU (dotazione minima: 2.768 ab x 18 mq/ab= 49.824 mq) è complessivamente rispettata, nonostante la lieve riduzione a seguito della realizzazione della rotatoria, ossia (45.553,66+7.197,21)= 52.750,87 mq < 53.445,40 mq.

Si precisa che nel PUC di Selargius adeguato al PPR, entrato in vigore il 22/06/2017, i valori numerici delle superfici del PRU, e quindi anche quelli delle aree S, differiscono leggermente rispetto ai dati del Piano attuativo, a seguito della correzione topologica effettuata su tutti gli elementi geometrici in generale. L'analisi e la zonizzazione di PUC ha previsto anche una codifica uniforme delle zone urbanistiche e delle aree per standard per tutti i piani attuativi, secondo linee guida regionali di adeguamento dei PUC al PPR e al PAI, pertanto stesse aree S sono codificate in due modi differenti tra PUC e Piano Attuativo.

Elaborati

La presente variante urbanistica al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu è composta dai seguenti elaborati:

- Allegato A: Relazione;
- Tavola 1: Zonizzazione;
- Tavola 2: Planovolumetrico;
- Tavola 3: Individuazione e dimensionamento superfici tasselli a standard pubblici;
- Tavola 4: Individuazione e dimensionamento superfici tasselli fondiari privati e EEP;
- Tavola 5: Individuazione fascia di rispetto SS131 dir.

La relazione riporta i dati fondamentali oggetto di aggiornamento della relazione del Piano allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n°39 del 2014 e le prime quattro tavole sono un aggiornamento delle corrispondenti tavole 6,7, 8 ed 8.1.

Tutti i restanti elaborati del PRU si considerano aggiornati di conseguenza.