



COMUNE SINDIA

Corso Umberto, n. 27 08018 Sindia (NU)
Tel 0785/41016 - Fax 0785/41289 - ufficiotecnico@comune.sindia.nu.it
PEC: ufficiotecnico@pec.comune.sindia.nu.it
C.F. 00164080913

Gennaio 2023

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

All. 01

Relazione e dimensionamento

PROGETTISTA:
Ing. Elio Cuscusa

IL PROGETTISTA
Ing. Elio Cuscusa

IL SINDACO
Dott. Luigi Daga

allegati

Posizione:

Nome file:

Archivio:

Revisione 1:

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	CONTESTO DELLA VARIANTE	3
3	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	4
4	VERIFICA DEGLI ASPETTI DI TIPO GEOLOGICO-IDRAULICO	5
5	GLI INDIRIZZI NORMATIVI E DI PROGETTO	6
6	IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	7

1 PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) attualmente vigente nel Comune di Sindia è uno strumento urbanistico che risale in prima stesura al 2004 adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n 21 dell'11/07/2008 in adeguamento al P.P.R.;

Dopo una fase di prima operatività, è stato variato a seguito di subentrate necessità di adeguamento normativo e cartografico, di cui alla Determinazione n° 2963/D.G. dell'11/12/2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della R.A.S., in merito all'approvazione del P.U.C. approvato con delibere C.C. n° 32 del 02/08/2007 e n° 21 del 11/07/2008, con la quale il Comune di Sindia veniva invitato ad ottemperare alle prescrizioni in essa contenute e trasmettere alla R.A.S. copia degli elaborati integrativi prima della pubblicazione della variante sul B.U.R.A.S.,.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28.12.2009 si prendeva atto delle disposizioni contenute della Determinazione n° 2963/D.G. dell'11/12/2008 a seguito della valutazione di coerenza del C.T.R.U. in data 09/11/2008 ed in ottemperanza di approvava ad integrazione e modifiche la deliberazione n° 21 dell'11/07/2008 "Adeguamento P.U.C. a norme del P.P.R. – Approvazione definitiva", pubblicato sul BURAS N. 5 del 18/02/2011.

La predisposizione della presente variante, nasce quindi dall'esigenza di aggiornare il PUC e correggere alcune incongruenze presenti all'interno dello stesso., in particolare per quanto attiene la correzione di una previsione di standard urbanistici.

2 CONTESTO DELLA VARIANTE

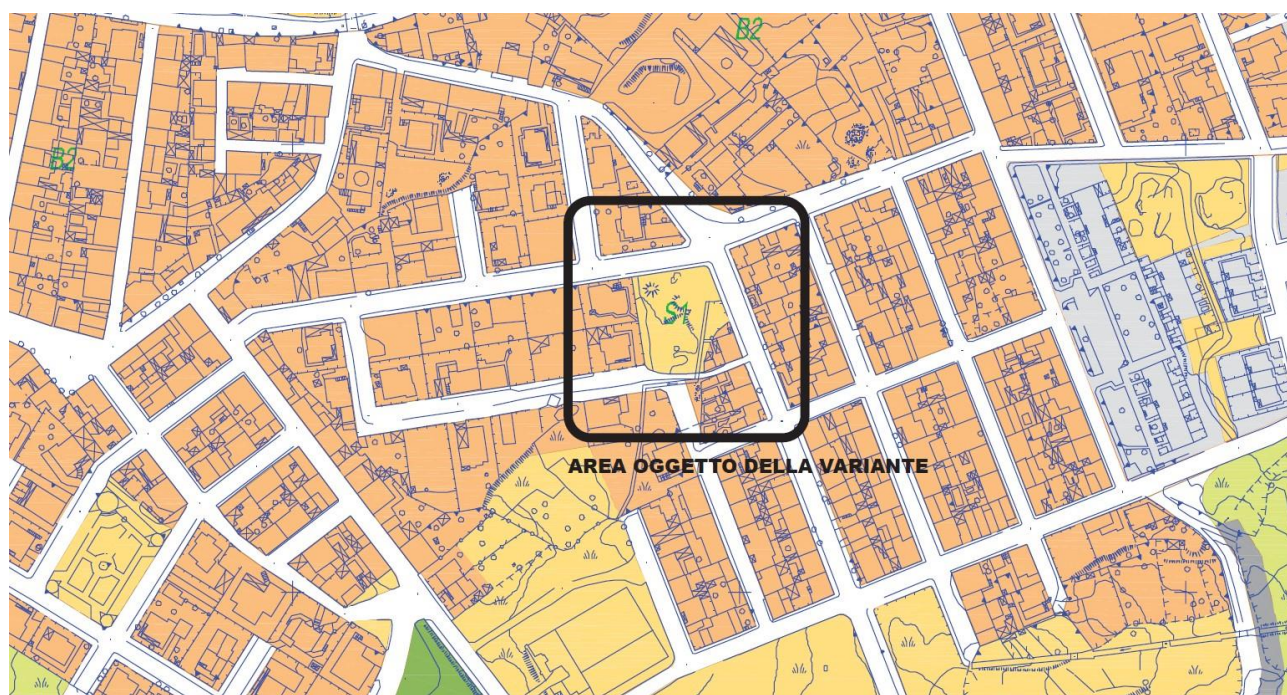
L'ambito di interesse della Variante è inquadrabile nell'incrocio tra la Via Grazia Deledda e la Via Antioco Manca, in un isolato con superficie territoriale di 6.583 mq. L'area della variante si estende per una superficie di 1.777 mq di cui 220 mq interessati dalla zona B2 e 1.577 in area S1.

Sull'area è stato identificato il passaggio di un ex-canale tombato, emissario più a sud del Rio Sa Laccheddu, ufficialmente declassato ad infrastruttura fognaria con nota regionale del 07/12/2021, in risposta alla nota del Comune di Sindia con Prot. 2731/1/2021.

Il contesto della disciplina urbanistica in cui ricade è esclusivamente B2, con un tessuto urbano moderatamente compatto, abitazioni singole o bifamiliari che si sviluppano per non più di tre piani fuori terra, ma mediamente si attestano a due piani fuori terra.



>> Inquadramento dell'area nel contesto urbano



>> Inquadramento dell'area nella pianificazione urbana vigente

Attualmente la superficie occupata dall'area standard S1 (istruzione) è pari a 14.975 mq sul cui realizzare i nuovi fabbricati scolastici. Considerando l'andamento demografico e le previsioni, i due plessi scolastici esistenti sono sufficienti a coprire le esigenze del Comune di Sindia, pertanto di è valutato opportuno procedere ad un cambio di destinazione urbanistica della S1.

3 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante proposta è finalizzata alla riduzione e al cambiamento di sottozona urbanistica dell'area posta all'incrocio tra la Via Grazia Deledda e la Via Antioco Manca, oggi ricadente in sottozona S1 per la quale si propone una variante in sottozona S4 e una riclassificazione in zona B2.

All'area di interesse della variante nel corso del tempo pianificatorio sono state assegnate diverse destinazioni, ad iniziare dalla zona B riconosciuta con il Piano intercomunale del 1979, confermata con il Piano Regolatore Generale del 1983, per essere poi trasformata in zona S1 nel corso di una nuova redazione che dal 1986 si è conclusa con la pubblicazione del Piano oggi vigente.

L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio derivante dall'area S1, all'approvazione dello strumento urbanistico non è mai stato poi attuato, restituendo a distanza di un decennio una "zona bianca".

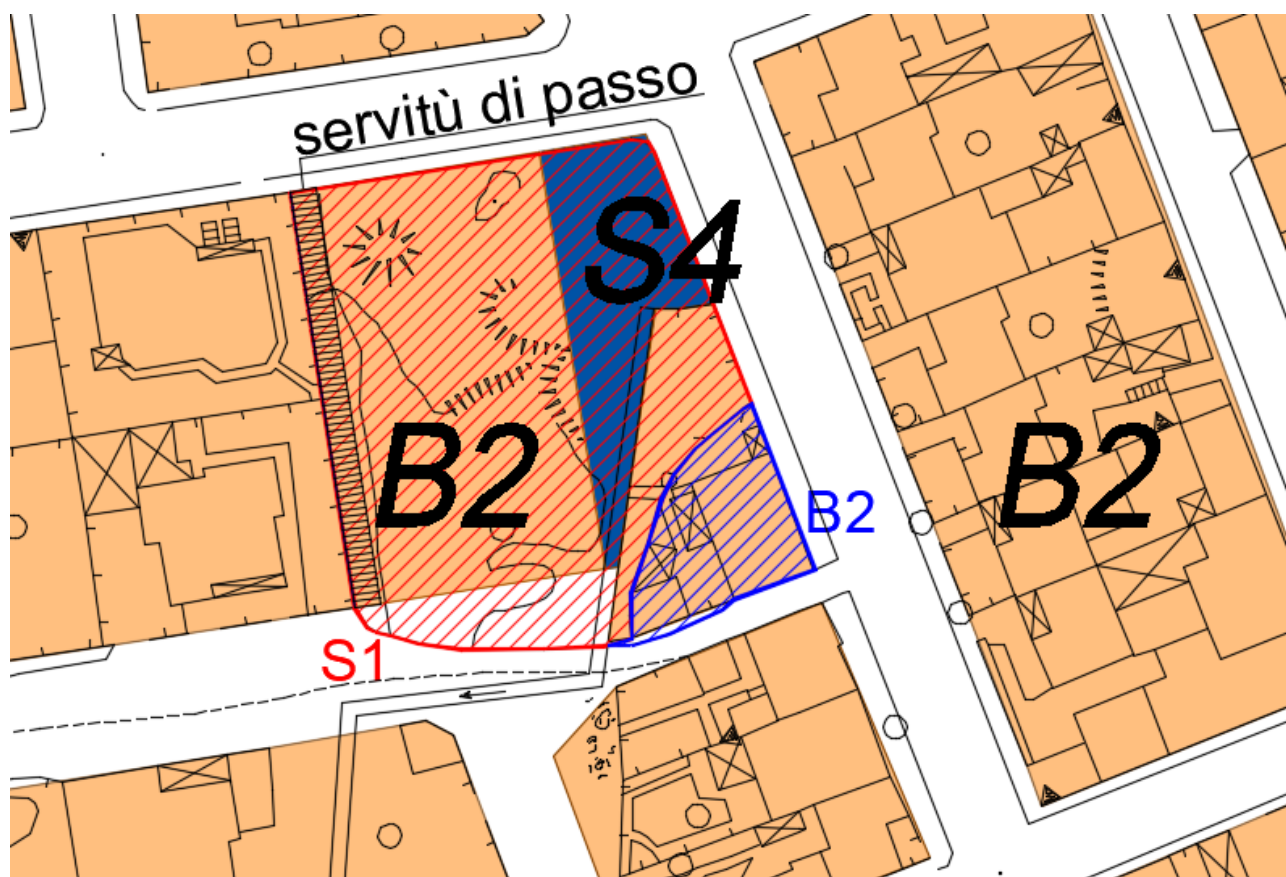
La programmazione definita si muove in coerenza con gli obiettivi del PUC vigente, estende la zona B, in una porzione d'area che già in passato assumeva tale classificazione e riprogramma, in coerenza con il soddisfacimento delle aree standard nel Comune, un'area da destinata a parcheggio S4.

Particolarità che assume la variante è il mantenimento nell'area di uno fascia di servitù per il passaggio della rete fognaria.

La riclassificazione della zona vigente in zona B2, su un lotto vuoto, incide su un aggiornamento del dimensionamento urbanistico, che con l'indice di fabbricabilità vigente per la zona B2 di 3 mc/mq porta al potenziale insediamento massimo di 6 abitanti, oltreché una verifica del dimensionamento degli standard.



>> Proposta di variante, con ridefinizione delle zone



>> Sovrapposizione tra la previsioni vigenti e proposta di variante.

Nella stessa area, la variante è occasione per la correzione cartografica anche della zona B2 relativa ad una particella catastale già edificata che in parte era stata inclusa nella perimetrazione dell'area S1 e alla riperimetrazione sull'attuale tracciato dell'isolato. La riperimetrazione porta ad una riduzione della superficie totale dell'area di circa 160mq.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei dati della variante e allegata alla relazione la tabella del dimensionamento del PUC a seguito della variante con la relativa verifica degli standard.

TABELLA AREA VARIANTE				
	Sup	B2	S1	S4
<u>Stato di fatto</u>	1.777 mq	220 mq	1.557 mq	---- mq
<u>Stato di variante</u>	1.614 mq	1.300 mq	---- mq	314 mq

4 VERIFICA DEGLI ASPETTI DI TIPO GEOLOGICO-IDRAULICO

L'approvazione del P.U.C in adeguamento al PPR avvenuta con la deliberazione del C.C. n. 40 del 28.12.2009, in recepimento della Determinazione n° 2963/D.G. dell'11/12/2008 a seguito della valutazione di coerenza del C.T.R.U. in data 09/11/2008, e pubblicato sul BURAS 5/2011, non ha contemplato la redazione dello Studio di cui all'art. 8 comma 2 delle norme di Attuazione del PAI.

Dalla pianificazione regionale PAI l'ambito di interesse della variante non è interessato da aree di pericolosità idraulica e geomorfologica che condizionino specificatamente la variante. In sede della prima stesura della variante qui proposta avvenuta nel 2018 era emersa nell'area la presenza di un canale tombato, riportato anche nella cartografia di base. Il canale ha perso nel tempo le sue funzionalità idrauliche

ed è pertanto stato declassato ad infrastruttura fognaria con nota regionale del 07/12/2021, in risposta alla nota del Comune di Sindia con Prot. 2731/1/2021.

Nella proposta di variante l'infrastruttura ricade interamente all'interno dell'area standard S4.



>> Individuazione delle Fasce geomorfologiche da PSFF 2015

5 GLI INDIRIZZI NORMATIVI E DI PROGETTO

La proposta di variante non incide sulla normativa vigente, mantenendo invariati gli indici urbanistici previsti.

In sede di presentazione di progetti edilizi sulla zona B2 interessata dalla variante si dovrà tener conto della fascia **di servitù di passo** di larghezza di 2,5m come indicata nella tavola di piano, per il passaggio della rete fognaria.

La fascia dovrà essere quindi mantenuta transitabile e potrà essere utilizzata come passaggio pedonale. Nella stessa non dovranno essere messi a dimora alberi o altri elementi vegetali che possano incidere sulla manutenzione dell'infrastruttura. Le superfici potranno essere pavimentate, meglio se con elementi amovibili o lasciate sterrate o a prato. La manutenzione della fascie di servitù resta a carico dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione del parcheggio in area S4 dovrà tener conto del tracciato dell'ex canale tombato e in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale dovrebbe essere realizzato con pavimentazioni drenanti e prevedere la messa a dimora di alberi.

6 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La tabella seguente riporta la variazione del dimensionamento della zona B2 in relazione all'estensione della sua superficie. La nuova zona determina un incremento abitativo di 6 unità.

Tabella di verifica: potenzialità edificatoria e abitativa nel comune di Sindia													
Zona Omogenea	SUPERFICI			VOLUMI							ABITANTI		
				Volume edificato (i.f medio 3,00 mc/mq)				Nuovo volume edificabile con i.f. consentito di 3,00 mc/mq (V ₂)	Volume totale (V ₁ + V ₂)	Parametro k mc/ab sull'abitato			
Superficie totale	Superficie utilizzata con i.f. medio 3 mc/mq	Superficie utilizzabile	destinato ad uso non residenziale	Uso residenziale		Totale ad uso residenziale (V ₁)	Nuovo volume edificabile con i.f. consentito di 3,00 mc/mq (V ₂)				Volume totale (V ₁ + V ₂)	Parametro k mc/ab sull'abitato	Abitanti esistenti
				disabitato	abitato								
A	133.108 mq	118.776 mq	14.332 mq	106.209 Mc	25.555 mc	224.564 mc	250.119 mc	42.996 mc	293.115 mc	290 mc/ab	860	150	1.010
Volume edificato (i.f medio 2,00 mc/mq)													
Superficie totale	Superficie utilizzata con i.f. medio 2,00 mc/mq	Superficie utilizzabile	destinato ad uso non residenziale	Uso residenziale		Totale ad uso residenziale (V ₁)	Nuovo volume edificabile con i.f. consentito di 3,00 mc/mq (V ₂)	Volume totale (V ₁ + V ₂)	Parametro k mc/ab sull'abitato	Abitanti esistenti	Abitanti nuovi	previsione abitanti totali	
				disabitato	abitato								
B1	111.396 mq	103.771 mq	7.709 mq	62.213 mc	10.030 mc	135.299 mc	145.329 mc	23.127 mc	168.456 mc	310 mc/ab	466	76	542
B2	190.398 mq	116.200 mq	74.198 mq	110.525 mc	48.249 mc	221.972 mc	270.221 mc	222.594 mc	492.815 mc	330 mc/ab	602	890	1.492
TOTALI Zone B	413.416 mq	287.979 mq	125.521 mq	172.738 mc	45.949 mc	357.271 mc	403.220 mc	376.563 mc	779.783 mc		1068	1.319	2.034

Zona Omogenea	SUPERFICI			VOLUMI						ABITANTI			
	Superficie totale	Indice territoriale					Volume edificato (V ₁)	Nuovo volume edificabile (V ₂)	Volume totale residenziale (70%)	Parametro volumetrico medio per abitante	Abitanti esistenti	Abitanti nuovi	previsione abitanti totali
C decretata	43.314 mq	1 mc/mq	/	/	/	/	43.314 mc	0	30.320 mc	180 mc/ab	72	96	168
C	113.372 mq	0,50 mc/mq	/	/	/	/	/	56.686 mc	39.680 mc	180 mc/ab	0	220	220
TOTALI	162.920 mq						43.314 mc	56.686 mc	70.000 mc	180 mc/ab	72	316	388

Totale abitanti insediabili a Sindia	3.432
--------------------------------------	--------------

La tabella seguente riporta la verifica degli Standard urbanistici nelle zone A e B a seguito della riduzione dell'area S1 e della proposta di area S4. Ne consegue che lo standard urbanistico è soddisfatto ancorché verificato sulla popolazione totale di 3.432 abitanti la cui superficie totale è pari a 41.184 mq

SCHEDA RIASSUNTIVA verifica degli standard											
COMUNE SINDIA	CLASSE	COMPENSORIO	SUPERF. TERR.			POPOL. RESIDENTE DA PIANO TOTALE: 3.432					
	3	N.° 8	KMQ 58,30								
LOCALITA'	ZONA	SUPERFICIE MQ	IT	IF	AB.	S1	S2	S3	S4	S	NOTE
						4 mq/ab	2 mq/ab	5 mq/ab	1 mq/ab	12 mq/ab	
Centro urbano	A	233.310	2,92	3,75	1.180	4.697	5.105	967	3.037	13.806	*
	B1	104.060	1,99	3	542	--	7.150	22.549	545	30.244	
	B2	190.398	1,79	2,5	1.492	8.763	21.980	38.198	1.030	69.971	
TOTALE		527.768			3.214	13.460	34.235	60.747	4.612	113.054	
			<i>standard minimo</i>			12.856	6.428	16.070	3.214	38.568	

* la popolazione della "A" è quella totale residente alla data di approvazione del Piano.