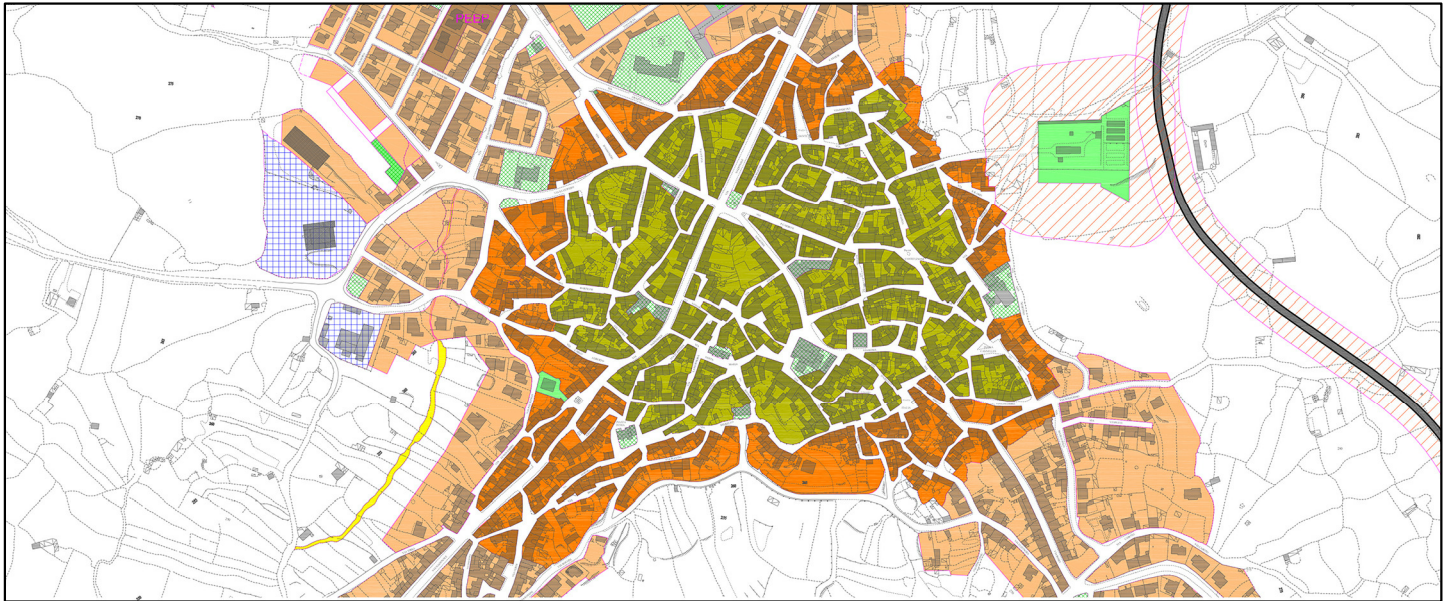




COMUNE DI PAULILATINO

Provincia di Oristano



PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45

VARIANTE 2018 -Rimodulazione zona B2 comparto 116-

RELAZIONE DI PIANO

ELABORATO

1

TAVOLA

-

REDATTORE
Dott. Ing. Angelo Saba

IL SINDACO
Dott. Domenico Gallus

SCALA

-

DATA Dicembre 2018

ADOZIONE
C.C. n. ___ del ___ / ___ / _____

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Andrea Carta

DATA

ADOZIONE DEFINITIVA
C.C. n. ___ del ___ / ___ / _____

AGGIORNAMENTO

1 – PREMESSA E NOTA DI INDIRIZZI

1.0 - PREMESSA

La proposta di Variante Urbanistica relativa al territorio del Comune di Paulilatino, oggetto della presente relazione e dei relativi allegati, è stata elaborata in esito all’incarico conferito dalla signora Firinu Monica Via Stefano Turr 11, 50137 Firenze, all’Ing. Angelo Saba, finalizzato a risolvere alcune criticità di utilizzo di un’area in zone B2 comparto 116 del vigente PUC.

1.1- IL PIANO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico comunale vigente é il Piano Urbanistico Comunale redatto dall’Ing Angelo Saba, con riferimento alla rimodulazione della allocazione di alcune zone B2, S2, S3, approvato in via definitiva con delibera Consiliare n° 65 del 17/09/2018, esecutiva ai termini di Legge, e pubblicato sul BURAS n° ... del, Parte terza annunci legali al n° Redatto in attuazione della L.R. N° 45/89.

1.2- IL QUADRO NORMATIVO NAZIONALE E REGIONALE

Come noto la legge fondamentale di riferimento è la Legge urbanistica n. 1150/1942, con le sue modificazioni e integrazioni successive.

Nel 1989 la Regione autonoma Sardegna si è dotata di una propria L.R. urbanistica (n.45), sostanzialmente con la stessa struttura normativa, ma con le precisazioni e adattamenti ritenuti più opportuni.

Con tale legge la Regione esprime le proprie scelte in campo urbanistico mediante i piani territoriali paesistici, le direttive e i vincoli urbanistici, eventualmente coordinati negli schemi di assetto territoriale, nonché i piani di settore previsti dalle leggi specifiche.

Le direttive riguardano: il dimensionamento dei Piani; i centri storici; le aree urbane; gli standard tipologici e di dotazione; le zone agricole. Solo le ultime due sono state definite (1983 e 1994).

Nel 2006 è stato approvato e pubblicato a norma di Legge, il P.P.R. in attuazione del DLgs n° 42/2004 (Codice Urbani), prevedendo solo per l’ambito costiero il regime vincolante delle norme di PPR; per gli ambiti interni valgono i vincoli già preesistenti e quelli dei cosiddetti “beni paesaggistici identitari” puntualmente individuati.

Il territorio di Paulilatino è totalmente esterno a tale ambito e lo studio in oggetto può essere redatto ai sensi della LR n° 45/89, e con le cautele vincolistiche del PPR per quanto appli-

cabili.

1.3- GLI OBIETTIVI URBANISTICI DEL COMUNE

La filosofia politica dell'Amministrazione Comunale nel settore urbanistico, esplicitata a più riprese per corrispondere, come si è già detto, all'esigenza di procedere secondo una metodologia operativa ispirata a principi di democrazia e di trasparenza, ha come obiettivo strategico il miglioramento delle condizioni di vita della popolazione, non disgiunto da imprescindibili esigenze di tutela e valorizzazione del contesto paesaggistico di riferimento.

In alcuni incontri intercorsi con l'UT e l'Amm.ne, e il cittadino in premessa è stata espressa l'esigenza pianificatoria, e il conseguente argomento di variante:

1.3.1) –CENTRO URBANO – SOTTOZONE B2-S2-S3

1)-Riallocazione zone B2

Nella fattispecie trattasi di una variante al PUC che interessa un'area B2 ineditata compresa nel comparto edificatorio 116 di entità pari a 707 mq, e le aree collegate comprese in S3 per 1.045 mq, S4 per 155 mq, strada PUC per 415 mq, comprese all'interno della Particella 351 Foglio 27 del catasto terreni di Paulilatino.

In particolare si tratta di una riallocazione dell'area B2, verificato che l'attuale conformazione non consente il pieno utilizzo edificatorio trovandosi disposta su una fascia ad andamento tortuoso. La riallocazione proposta va a conformare un'area trapezoidale accorpata pienamente compatibile con l'utilizzo dell'indice di pertinenza, e alle distanze da strade e confini.

Viene mantenuta costante la superficie pari a 707 mq.

2)-Zona S3

La zona S3 al contorno del comparto 193 viene soppressa non ritenendo l'Amm.ne comunale sussistano ancora le condizioni e la necessità della conferma, per le seguenti motivazioni:

-l'attuale dotazione di S3 a livello del centro abitato è pari a 11,09 mq/ab ben al di sopra dello standard minimo di 5 mq/ab;

-la riproposizione del vincolo, in una prospettiva di intervento a lungo termine non sussistendo necessità immediate, porrebbe delle difficoltà procedurali e di bilancio all'amm.ne;

3)-Zona S4

L'area S4 del comparto 92 pari a 490 mq, ricompresa in parte all'interno della citata particella 351 del Foglio 27, risulta utile e necessaria al servizio del quartiere, e in riferimento alla posizione di cerniera tra la via Fermi e la via Marconi. Se ne riconferma l'allocazione e l'entità.

4)-Strada PUC

L'entità della strada PUC, non ancora realizzata all'interno della particella 351, è attualmente di 415 mq; sopprimendo la zona S3 del comparto 193 non è più necessario riconfermare il prolungamento superiore. Viene ovviamente riconfermato il tracciato della strada PUC, per il solo collegamento tra la via Fermi e la via Marconi. Attualmente il totale della strada PUC non ancora realizzata (indicata in grigio) è pari a 800 mq, in seguito alla variante resteranno mq 448.

Viene mantenuta quindi la medesima capacità edificatoria del PUC vigente, con carico incrementale urbanistico nullo.

2) - L'ANALISI URBANISTICA

2.0- IL METODO

È proposto uno studio del PUC basato sul metodo **scientifico** e sulla **partecipazione**.

Il metodo **scientifico** nella Pianificazione Territoriale si traduce nella possibilità di verificare le affermazioni e le deduzioni in modo “discretamente accessibile”, e comunque nello studio del PUC si è fatto riferimento alle note di indirizzo già richiamate assunte dall’Amm.ne per cui nell’analisi urbanistica si è proceduto nella direzione pertinente l’oggetto della variante esplicitato al punto 1.3.1).

Gli approfondimenti settoriali hanno interessato essenzialmente lo sviluppo urbano residenziale e i servizi S2-S3-S4 di stretta pertinenza, dai quali si sono dedotte le necessità più avanti descritte. La **partecipazione**, ovvero il coinvolgimento attraverso la comunicazione e il dibattito operativo fra i progettisti e i destinatari del PUC con la regia dell’Amm.ne, si concretizzerà ovviamente dopo la presentazione della stesura del Piano.

2.1- LE CARTOGRAFIE DI BASE

Per la corretta redazione del PUC sono indubbiamente utili cartografie aggiornate, che mostrino il grado di trasformazione e il tipo di uso attuale del territorio, come modo di conoscenza oggettiva, controllata e generalizzata, soprattutto per la comunicazione e la costruzione del consenso, perché si può supporre che il progettista abbia una conoscenza visiva diretta del territorio e delle sue strutture.

In dettaglio nel PUC vigente, fu fatto uso del seguente materiale cartografico di base:

- carta IGM 1:25.000 (edizione 1992);
- carta aerofotogrammetrica centro urbano GBS 1:2000 (edizione 1998);
- carta aerofotogrammetrica del territorio GBS 1:4000 (edizione 1998);
- carta numerica CTR del territorio RAS 1:10000 (edizione 1998);

I tematismi geologici, agronomici e ambientali furono elaborati dai componenti specialisti del gruppo di studio del PUC.

Per lo sviluppo del presente studio, risulta disponibile ovviamente la stessa cartografia di base, e ovviamente le diverse cartografie tematiche e di pianificazione del PUC vigente.

3–PROBLEMATICHE EMERGENTI DALL’ANALISI URBANISTICA.

3.0– SITUAZIONE DELLE PROBLEMATICHE OGGETTO DI STUDIO.

Le esigenze dell’Amm.ne comunale, riassunte al punto 1.3), vengono di seguito esplicitate:

3.1– CENTRO URBANO – SOTTOZONE B2- S3-S4.

Nel dettaglio:

-sub comparto 116 Sottozona B2 Lotto interno alla particella 351 del Foglio 27	Sup. attuale del lotto in B2 mq 707; (superficie del comparto 116 mq 5.760) L’attuale conformazione non consente il pieno utilizzo edificatorio trovandosi disposta su una fascia ad andamento tortuoso. Necessaria una riconfigurazione del lotto mantenendo costante la superficie pari a 707 mq.
-sub comparto 193 Sottozona S3	Sup. attuale mq 1.500 – L’Amm.ne comunale non sussistano ancora le condizioni e la necessità della conferma, per le seguenti motivazioni: -l’attuale dotazione di S3 a livello del centro abitato è pari a 11,09 mq/ab ben al disopra dello standard minimo di 5 mq/ab; -la riproposizione del vincolo, in una prospettiva di intervento a lungo termine non sussistendo necessità immediate, porrebbe delle difficoltà procedurali e di bilancio all’amm.ne;
-sub comparto 192 Sottozona S4	Sup. attuale mq 490 L’area S4 del comparto 92 pari a 490 mq, ricompresa in parte all’interno della citata particella 351 del Foglio 27, risulta utile e necessaria al servizio del quartiere, e in riferimento alla posizione di cerniera tra la via Fermi e la via Marconi. Se ne riconferma l’allocazione e l’entità.
-Strada PUC	Sup. attuale strada PUC non realizzata mq 800

4 – LE SCELTE DI PIANO

4.0 – NOTE DI INDIRIZZO

La volontà politica dell’Amministrazione Comunale nel settore urbanistico, esplicitata per corrispondere all’esigenza di procedere secondo una metodologia operativa ispirata a principi di democrazia e di trasparenza, ha come obiettivo strategico il miglioramento delle condizioni di vita della popolazione attraverso il soddisfacimento di particolari necessità, non disgiunto dalle problematiche di tutela la valorizzazione dell’ambiente.

Nella presente Variante in particolare, come già ricordato al paragrafo 1.3, l’indirizzo dell’Amm.ne è limitato al soddisfacimento di alcune esigenze di particolare urgenza, esplicitati nel CAPO 3.

Lo studio in oggetto può essere redatto ai sensi della LR n° 45/89 e s.m.i., e con le cautele vincolistiche del PPR per quanto applicabili.

4.1 – IL SUPPORTO CARTOGRAFICO PLURITEMATICO INTEGRATO

Come già delineato in premessa, la scelta fondamentale assunta è il recupero e l’uso di tutto il territorio comunale secondo il modello esposto di sviluppo “integrato” e compatibile con le risorse del territorio.

Già nella stesura del PUC vigente del 2003 fu composto un “quadro conoscitivo” complessivo derivante dai vari settori di studio cui fu sottoposto il territorio (Ambiente, Economia, Cultura, Territorio e Servizi), che consentì un approccio sufficientemente circostanziato delle scelte. **Vennero elaborati elementi cartografici monotematici:**

Elaborati monotematici

ELAB.7	-TAV.T3	-CARTA GEOLITOLOGICA	1:25000
ELAB.8	-TAV.T4	-CARTA IDROGEOLOGICA	1:25000
ELAB.9	-TAV.T5	-CARTA DELLE ACCLIVITA'	1:25000
ELAB.10	-TAV.T6	-CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEO-AMBIENTALE	1:25000
ELAB.11	-TAV.T7	-CARTA GEOTECNICA	1:25000
ELAB.12	-TAV.T8	-CARTA DELL'USO ATTUALE DEL SUOLO	1:25000

Ed elaborati integranti più attributi:

ELAB.13	-TAV.T9	-CARTA DELLE UNITA' PAESAGGISTICO-AMBIENTALI	1:25000
ELAB.14	-TAV.T10	-CARTA DELLA CAPACITA' D'USO DEI SUOLI	1:25000
ELAB.15	-TAV.T11	-CARTA DELLA DESTINABILITA' DELL'USO DEL TERRITORIO	1:25000
ELAB.16	-TAV.T12	-CARTA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	1:25000
ELAB.17	-TAV.T13	-CARTA DEI VINCOLI DI LEGGE	1:25000
ELAB.18	-TAV.T14	-IL SISTEMA VIARIO E INFRASTRUTTURALE	1:25000
ELAB.19	-TAV.T15	-ITINERARI TURISTICO-CULTURALI	1:25000
ELAB.20	-TAV.T16	-PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (con indicazione delle sottozone agricole)	1:25000
ELAB.21	-TAV.T17	-PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	1:10000
ELAB.22	-TAV.T18	-PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	

Per lo studio della presente variante PUC, si riconfermano le valenze conoscitive di tali tavole, che vengono riproposte, con i limiti di applicazione in dipendenza dell'oggetto di variante che interessa solamente delimitate aree B2 S2-S3-S4 del centro urbano, non edificate o solo parzialmente, nonché porzioni puntiformi del territorio e relativo e limitato areale al contorno relativo ai beni culturali, nel merito già pianificati.

Non ricorrono nella fattispecie:

- l'assoggettabilità alla verifica VAS, come da separato rapporto preliminare ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 parte II e punto 2.2.1 linee guida RAS di cui al D.G.R. 44/51 del 14/12/2010 e parere del competente ufficio provinciale ambiente della provincia Prot. N. del
- le verifiche PAI (territorio non assoggettato);
- le verifiche SIC (centro urbano non compreso nel SIC ITB031104 Media Valle del Tirso e Altopiano di Abbasanta - Rio Siddu), come già definito nella relazione preliminare sopra citata ai fini della non assoggettabilità alla VAS;
- le verifiche PPR in riferimento alla Matrice Storica del centro abitato coincidente con la delimitazione della zona A, di cui alla DET.NE n. 2649/DG del 12/11/2008 Direzione Generale della Pianificazione Ass.to Urbanistica RAS, in quanto aree interessate dallo studio di zone B2 totalmente esterne a tale perimetrazione;

La pianificazione relativa al Centro Urbano territorio verrà rappresentata in scala 1:2.000 come nel PUC vigente, e quindi verranno variate le Tavv Cu5 (zonizzazione) e Cu6 (zonizzazione e verifica standards).

4.2 – CENTRO URBANO: LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B2-S2-S3-S4

4.2.1) -Sub comparto in B2 n. 1116, zone S3-S4 e strada PUC connesse

Nel dettaglio:

-sub comparto 116 Sottozona B2 Lotto interno alla particella 351 del Foglio 27	Sup. attuale mq 5.760 - con la variante restano mq 5.760
	Viene spostata l'area di mq 167 attualmente disposta lungo l'ingresso alla particella 351 da viale della libertà, e allocata all'interno del lotto a originare un lotto edificatorio accorpato sempre di 707 mq.
-sub comparto 193 Sottozona S3	Sup. attuale mq 1.500 – Con la variante restano mq 0,00
	Soppressa. Restano totale S3 centro abitato mq 46.882 per un rapporto 17,74 mq/ab.
-sub comparto 192 Sottozona S4	Sup. attuale mq 490 – Con la variante si confermano 490 mq.
-Strada PUC	Sup. attuale strada PUC mq 800 – Con la variante 448 mq

➤ **Totale incremento / decremento aree in zona B2:**

Comparto 116..... 0,00 mq
Totale..... 0,00 mq

➤➤ **e quindi nessun incremento urbanistico.**

➤ **Totale incremento / decremento aree in zona S3:**

Comparto 193 =.....- 1.500 mq
Totale..... - 1.500 mq

4.3- VERIFICA VAS – PAI -SIC

4.3.1)-VAS

Come noto i PUC rientrerebbero nel campo di applicazione della parte II del D.Lgs 152/2006 e conseguentemente la VAS diventerebbe presupposto per la loro adozione ai sensi degli art. 19-20 della LR n. 45/89, salvo i casi previsti dall’art. 6 commi 3 e 3-bis dello stesso D.Lgs 152/2006.

In base all’art. 2.2.1 delle “Linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali” allegate alla delibera di Giunta Regionale 44/51 del 14/12/2010, nel caso di piani relativi a piccole aree a livello locale e di modifiche minori come nella fattispecie, connotati inoltre da:

- a) -variante contenente correzioni di imprecisioni cartografiche;
- b) -variante contenente modifiche normative e dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, senza modifiche del carico urbanistico
- c) -variante senza incremento di carico urbanistico, e non contenente opere da assoggettare a procedura VIA o Valutazione di Incidenza;

si ritiene di poter applicare **l’esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS** per la presente variante.

Allo scopo è stato redatto lo specifico rapporto preliminare inviato all’Ufficio Provinciale Ambiente, competente per la definizione del caso, il quale con nota n. del dichiara la non assoggettabilità del presente studio a VAS.

4.3.2) -PAI

Il territorio del comune di Paulilatino è totalmente escluso da aree di interesse PAI, e non si ritiene quindi di dover procedere a verifica PAI.

4.3.3) -Zone SIC

Il centro abitato di Paulilatino non è compreso in alcun comparto protetto, salvo un'area SIC (la ITB031104 Media Valle del Tirso), esterna al centro abitato che interessa la parte occidentale del territorio comunale e distante Km 2,750. Non sono presenti zone ZPS.

4.3.4) -ELABORATI DI VARIANTE

Compongono la variante i seguenti allegati PUC:

RELAZIONI

ELAB.1 - RELAZIONE DI PIANO

CENTRO URBANO

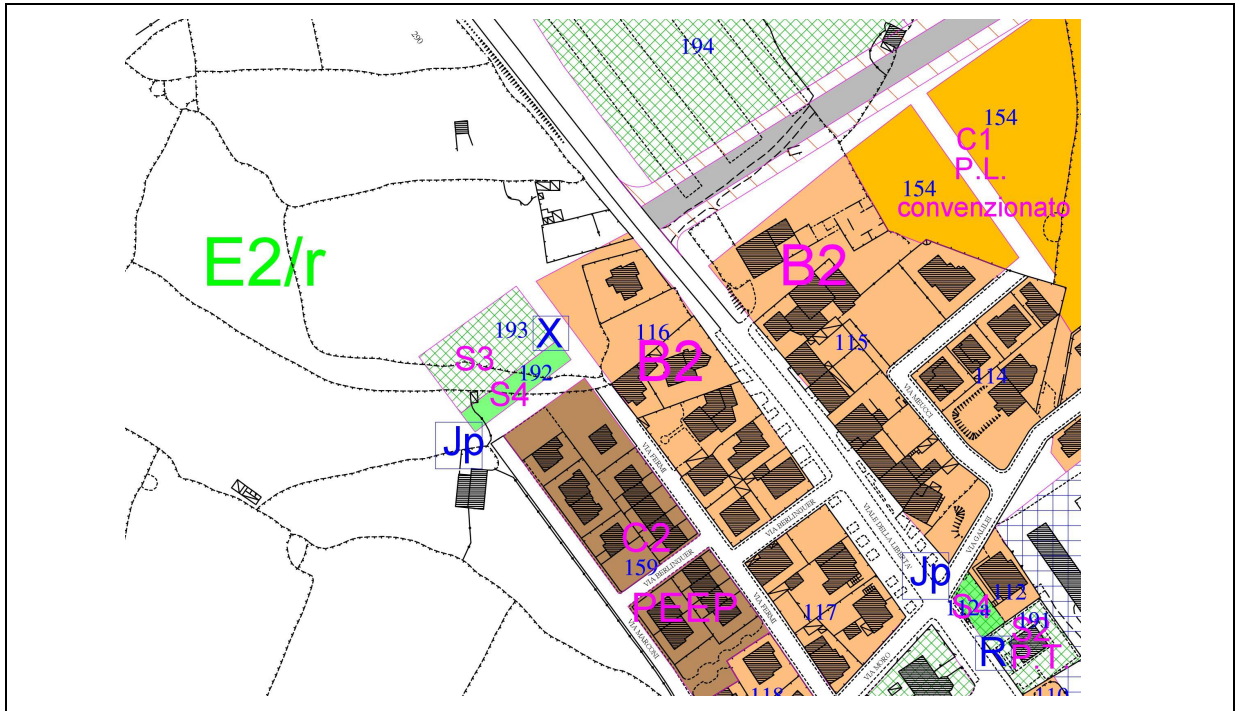
ELAB.23- TAV.CU1 - PLANIMETRIA PdF VIGENTE	1:2.000
ELAB.27- TAV.CU5 - ZONIZZAZIONE su base cartografica	1:2.000
ELAB.28- TAV.CU6 - ZONIZZAZIONE con indicazione dei servizi e comparti allegata alla verifica degli standards)	1:2.000

- 5- ALLEGATI

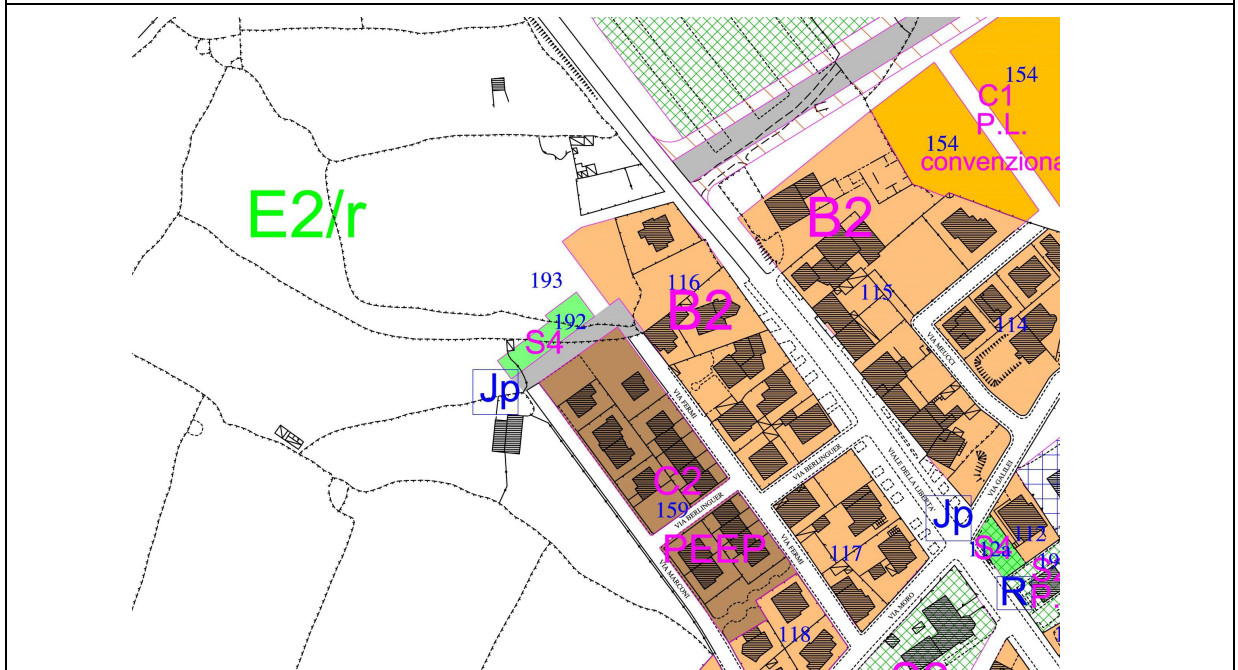
5.1) -Allegato 1 -Particolari cartografici variazioni

5.2) -Allegato 2 -Tabella verifica degli standard

5.1)-Allegato 1 Particolari cartografici– variazioni



Comparti B2 116 – S3 193 - S4 192 stato attuale



Comparti B2 116 – S3 193 - S4192 In variante

5.2)-Allegato 2 Tabella verifica degli standard

Tabella allegata al PUC vigente (2003)

COMUNE DI PAULILATINO CLASSE III			COMPENSORIO N° 14					SUPERF. TERR. COMUNALE			POPOL. RESID. ANNO 1999
Provincia di Oristano								Ha 10380			2550
Località	Zona	Superficie m ²	It max	If max	Abitanti Insediabili al 2010	S1 mq	S2 mq	S3 mq	S4 mq	S mq (Dot.ne 12 m ² /ab)	Note
Centro abitato	A (P.P.)	140.733		3 (5)	1.118		3.464		625		Variante Maggio 2014: Comparto S3 n. 190, da mq 7.206 a mq 4.068 (- 3.138 mq). Tot S3 mq 52.283 pari a 11,98 mq/ab. Dotazione complessiva: mq 107.711 pari a una dotazione di 24,68 mq/ab
	B1	113.802		3 (5)	326				1250		
	B2	455.685		3 (5)	2.003	17.284	27.946	55.421	4859		
	C1	56.826	1,00		568						
	C2-C2PEEP	34.625	1,00		348						
TOTALE Centro abitato 2015					4.363	17.284	31.410	52.171	6.734	107.599	
TOTALE Centro abitato 2018					4.363	17.284	31.577	46.882	6.734	102.487	
Dotazione servizi per abitante 2015						3,96	7,20	12,70	1,54	24,66	
Dotazione servizi per abitante 2018						3,96	7,23	10,74	1,54	23,49	
Zona D	D1	27.287	1								
	D2	166.067	1								
	D3	19.852	1								
	D4	48.811	4								
Zone G	G5	50% SERVIZI									
Borgata di S. Cristina	A (P.P.)	8.650	0,50	1,10	43		120	4.310	1.150	5.580	
	F (P.P.)	91.720	0,30	0,75	275					4.586	
	G7	104.751	50 % SERVIZI								
	G9	119.509	50 % SERVIZI								
TOTALE GENERALE					4681						

INDICE

1 – PREMESSA E NOTA DI INDIRIZZI	1
1.0 - PREMESSA.....	1
1.1- IL PIANO URBANISTICO VIGENTE	1
1.2- IL QUADRO NORMATIVO NAZIONALE E REGIONALE	1
1.3- GLI OBIETTIVI URBANISTICI DEL COMUNE	2
2) - L'ANALISI URBANISTICA.....	4
2.0- IL METODO	4
2.1- LE CARTOGRAFIE DI BASE.....	4
3–PROBLEMATICHE EMERGENTI DALL'ANALISI URBANISTICA.	5
3.0– SITUAZIONE DELLE PROBLEMATICHE OGGETTO DI STUDIO.....	5
3.1– CENTRO URBANO – SOTTOZONE B2- S3-S4.....	5
4 – LE SCELTE DI PIANO.....	6
4.0 – NOTE DI INDIRIZZO.....	6
4.1 – IL SUPPORTO CARTOGRAFICO PLURITEMATICO INTEGRATO	6
4.2 – CENTRO URBANO: LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B2-S2-S3-S4	7
4.2.1) -Sub comparto in B2 n. 1116, zone S3-S4 e strada PUC connesse	7
4.3- VERIFICA VAS – PAI -SIC	8
4.3.1)-VAS	8
4.3.2) -PAI	8
4.3.3) -Zone SIC	9
4.3.4) -ELABORATI DI VARIANTE	9
- 5– ALLEGATI	9
5.1)-Allegato 1 Particolari cartografici– variazioni	10
5.2)-Allegato 2 Tabella verifica degli standard	11