CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

COMUNE DI VILLA SAN PIETRO

VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE PER LA RIDEFINIZIONE DEL COMPARTO URBANO DI ZONA C0.2 E LA DEFINIZIONE DI STANDARD URBANISTICI INCREMENTALI

RUP	Ing. Andrea Farina	ANDREA FARINA 24.11.2023 11:28:05 GMT+00:00
Progettista	Ing. Andrea Farina	

Codice elaborato	Titolo elaborato
VU.01.EG	RELAZIONE GENERALE E TECNICA

Revisione	Data	
001	23.11.2023	

INDICE

1. PREMESSA 2

2. VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI 2

3. DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI INTERVENTO 5

4. PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE 5

4.1. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE S E VIABILITA' 7
4.2. TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE TRA LE AREE S 7
4.3. ATTUAZIONE DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE TRA LE AREE S E IL COMPARTO C0.2 8
4.4. VERIFICA DEL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI DECRETO ASS. 2266/U 1983 8
4.5. RIEPILOGO SINTETICO DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA 8

5. AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA 10

6. ASSOGGETTABILITA' A VAS DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA 10

1. PREMESSA

La presente relazione generale e illustrativa è redatta ai fini dell'approvazione della variante urbanistica non sostanziale per la ridefinizione del comparto urbano di zona omogenea C0.2 identificato nel PUC, l'incremento degli standard urbanistici previsti per l'area urbana ed il contestuale incremento trasferimento di volumetrie tra le aree del comparto.
La necessità di redazione della variante si è manifestata contestualmente alla volontà dell'Amministrazione di procedere con la realizzazione di un nuovo polo scolastico per i gradi della scuola dell'infanzia, primaria e secondaria I ciclo a Villa San Pietro.
L'intervento relativo al polo scolastico è stato avviato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 09.11.2022 che ha autorizzato l'acquisto di aree private in zona urbanistica omogenea C.02 per la realizzazione del un nuovo polo scolastico.
Verranno trattati nel dettaglio:

1. Valutazione delle alternative progettuali;
2. Determinazione dei parametri di intervento;
3. Proposta articolata di variante urbanistica non sostanziale;

2. VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo polo scolastico comunale che riunirà in un unico campus le scuole dell'infanzia, primaria e secondaria I ciclo, attualmente dislocate nel territorio in edifici non sempre adeguati alle funzioni attribuite.
La scelta di realizzare un nuovo polo che aggreghi l'offerta formativa dei diversi gradi di istruzione soddisfa diverse necessità: innanzitutto permette all'amministrazione una gestione integrata che ottimizza costi e attività di funzionamento e manutenzione, in secondo luogo consente di rispondere a specifiche esigenze della comunità, realizzando un servizio capace di accompagnare nella crescita formativa e sociale le classi più giovani che possono identificarsi in un luogo innovativo e aperto, strumento a servizio delle esigenze contemporanee e di quelle future. Il polo realizza anche alcune interessanti opportunità di livello territoriale, proponendo Villa San Pietro quale nuovo riferimento per la qualità dei luoghi della formazione al sistema allargato dei comuni limitrofi.
Rispetto alle possibili alternative, certamente la localizzazione del polo nell'ambito del territorio comunale ha costituito elemento di attenta valutazione. Già nel 2020, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 18.09.2020, era stata approvata, a seguito di nota dell'Unità di Progetto Iscol@ del 30.07.2020, la richiesta di finanziamento per la realizzazione del nuovo polo scolastico a valere sull'asse I del Piano straordinario di edilizia scolastica Iscol@ 2018/2020.
La Delibera approvava il Documento di Indirizzo che prevedeva di localizzare il nuovo polo scolastico sulle aree attualmente occupate dalla scuola primaria, integrate da ulteriori aree da acquisire mediante espropriazioni o cessioni. La richiesta di finanziamento non veniva accolta e, nel febbraio 2022 lo stesso progetto non poteva essere candidato per la richiesta di finanziamento a valere sul PNRR, in quanto le aree non risultavano essere già di proprietà dell'amministrazione.

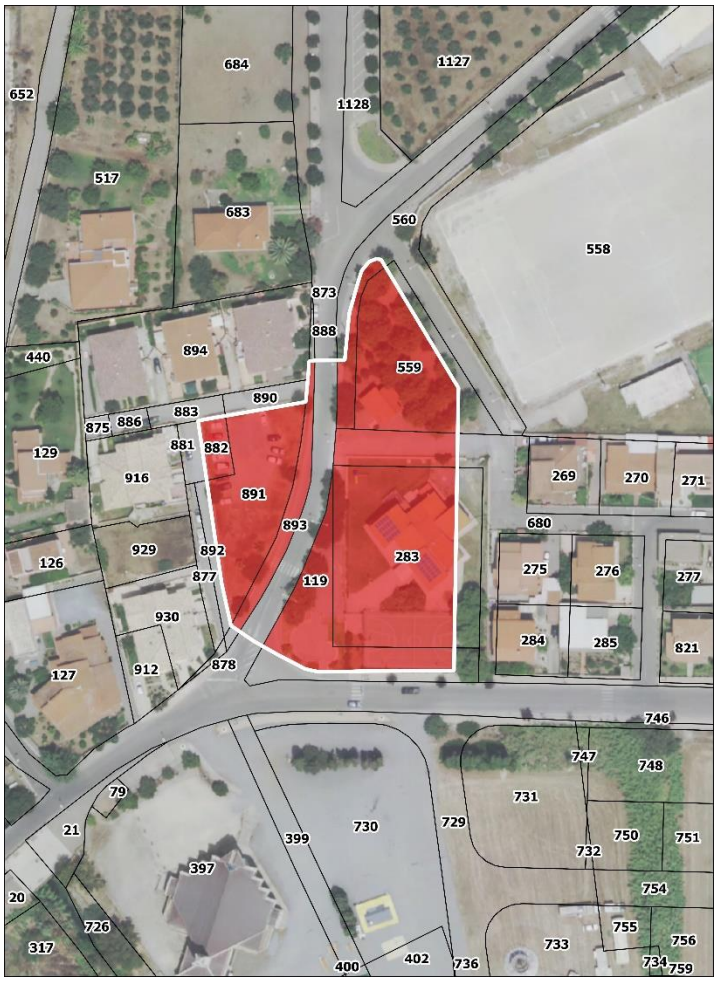

Figura 1 Aree precedentemente individuate per la realizzazione del polo scolastico

L'ambito a suo tempo ipotizzato, pur nella evidente complessità, costituiva l'unica soluzione allora percorribile.

A seguito di approfondimenti normativi e progettuali si individuava l'area in oggetto (individuata in figura 2), di 10.714,00 mq, di cui l'amministrazione comunale ha acquisito la proprietà parziale nel dicembre 2022. La localizzazione, che incide sulla presente variante non sostanziale, è stata scelta e confermata anche per la centralità rispetto alla vasta zona di servizi che l'amministrazione sta sviluppando nella vicina via Bachelet che consentirà eventualmente di integrare l'offerta didattica con l'utilizzo del palazzetto dello sport e del Campo sportivo. Inoltre grazie ai collegamenti della via Nuoro e della via Cagliari con il vecchio ramo della S.S. 195, l'area risulta facilmente raggiungibile anche da utenti provenienti dai vicini paesi di Pula e Sarroch, oltre che dai residenti di Villa San Pietro che abitano sull'altro lato della strada statale. L'area risulta anche ben servita dai collegamenti del trasporto pubblico, dato che sempre nella via Cagliari, a circa 80 metri di distanza, sono localizzate due fermate delle linee ARST.

La posizione baricentrica dunque rappresenta una caratteristica che l'amministrazione intende conservare e valorizzare insieme al potenziamento della funzione pubblica del comparto di servizi che sarà costituito dal nuovo polo scolastico, dagli impianti sportivi, dalla chiesa parrocchiale e dalla nuova piazza Giovanni XXIII.

L'amministrazione, nel 2019, nell'ambito di una transazione con i privati, acquisiva anche ulteriori aree comprese nello stesso comparto di Zona omogenea C0.2 individuate dalla perimetrazione in Figura 3, per complessivi 6.818,00 mq, oltre a una superficie di circa 4.317,00 mq per la realizzazione di viabilità.

La zona urbanistica omogenea C0.2 ha un indice territoriale pari a 1mc/mq, pertanto le aree descritte ai punti precedenti, hanno complessivamente una capacità edificatoria di 17.532,00 mc.

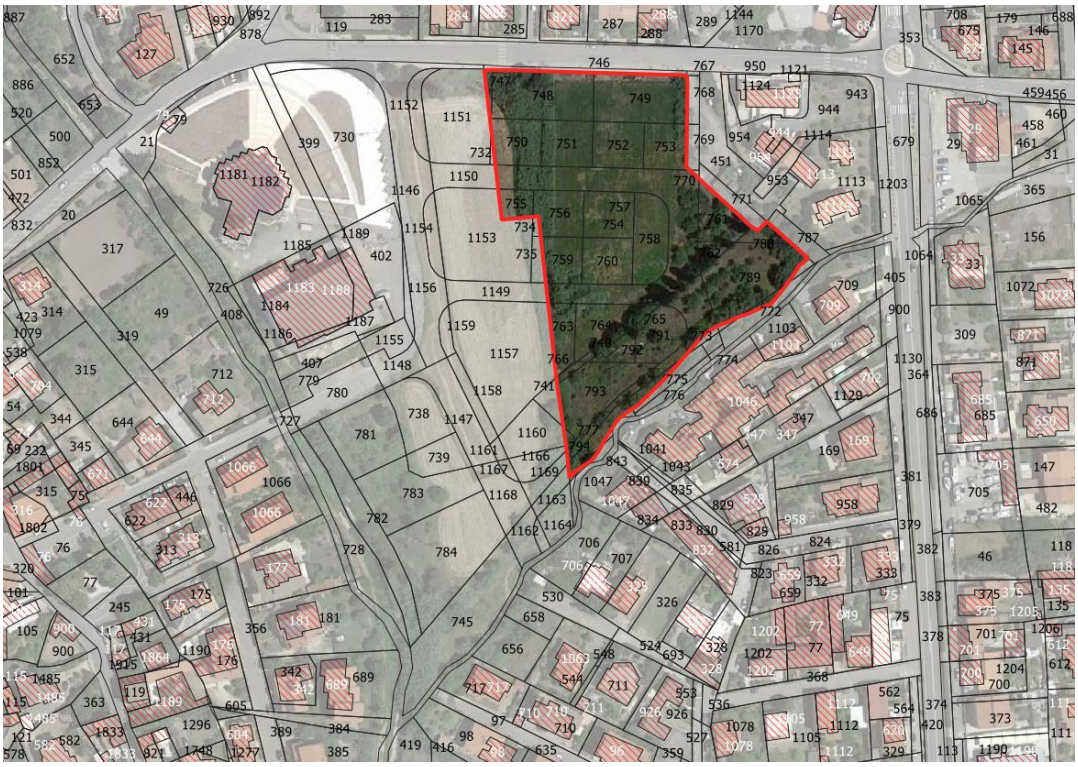

Figura 2 Aree per la realizzazione del Polo scolastico del Comparto C0.2

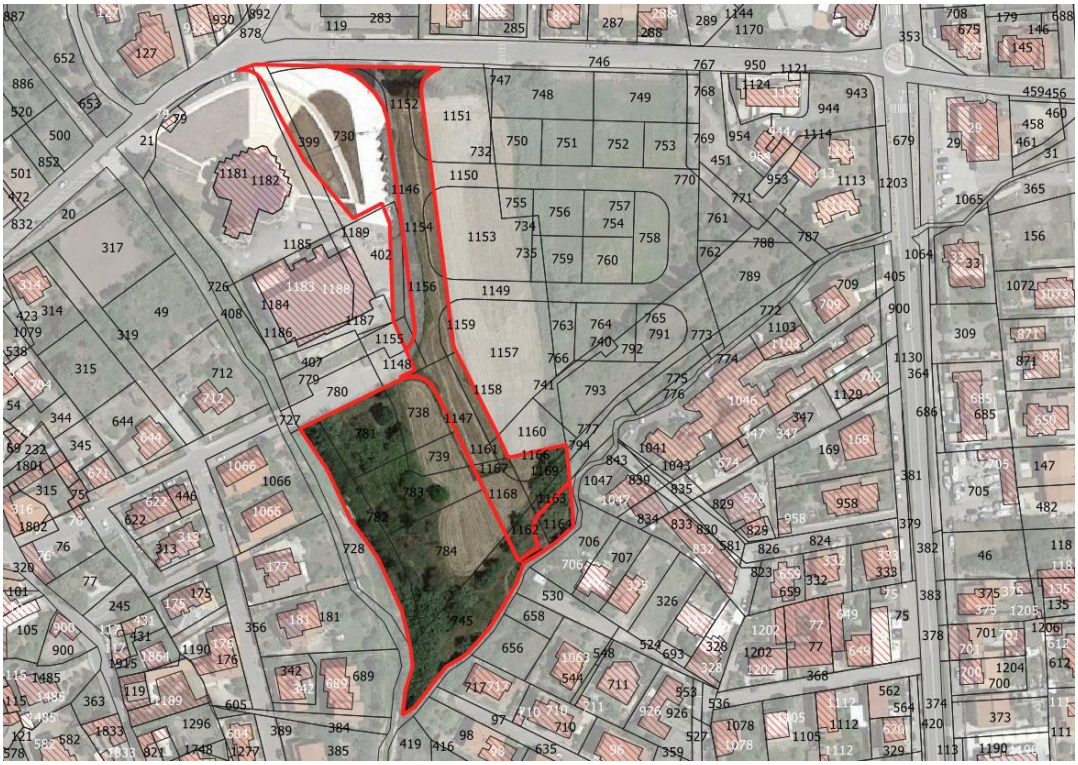

Figura 3 Ulteriori Aree del Comparto C0.2 di proprietà comunale

3. DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI INTERVENTO

Il polo scolastico sarà strutturato per accogliere classi di alunni dei tre gradi già presenti nel territorio comunale. Sulla base dell'attuale popolazione scolastica e prevedendo un ragionevole incremento dovuto alla maggiore attrattività determinata dalla realizzazione del nuovo polo, sono stati stabiliti i seguenti parametri relativi alle popolazioni scolastiche:

Plesso	Popolazione scolastica di progetto
Infanzia	50 alunni
Primaria	100 alunni
Secondaria I ciclo	100 alunni

Sulla base di queste considerazioni sono stati stimati gli standard necessari per la realizzazione dell'intervento, conformi alle prescrizioni di cui al DM 18/12/1975 (*tab. 2 area minima di intervento, tab. 5 superfici nette minime scuola dell'infanzia, tab. 6 superfici nette minime scuola primaria, tab. 7 superfici nette minime scuola secondaria primo ciclo*):

Plesso	Superficie minima area *(tab. 2)*	Superficie netta minima *(tab. 5, 6, 7)*	Superficie lorda stimata	Altezza di riferimento	Volumetria stimata
Infanzia	1.500,00 mq	356,00 mq	409,40 mq	3,50 m	1.432,90 mc
Primaria	2.295,00 mq	1.042,00 mq	1.198,30 mq	3,50 m	4.194,05 mc
Secondaria I ciclo	4.050,00 mq	1.220,00 mq	1.403,00 mq	3,50 m	4.910,50 mc
TOTALE	**7.845,00 mq**	**2.618,00 mq**	**3.010,70 mq**		**10.537,45 mc**

Di conseguenza, l'area individuata per la realizzazione dell'intervento e rappresentata in Figura 2, è in grado di soddisfare ampiamente l'estensione minima per il rispetto degli standard necessari di cui al DM 18/12/1975 e la volumetria realizzabile è sufficiente alle stime progettuali. Tuttavia, nell'ambito della presente variante urbanistica non sostanziale, è intenzione dell'amministrazione operare un trasferimento di volumetrie tra le diverse aree del comparto, nel rispetto dei parametri urbanistici di piano.

4. PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE

La presente proposta di variante urbanistica coinvolge le aree comprese nel comparto C0.2 del Piano Urbanistico Comunale, perimetrate in Figura 4, modificandole per definire un nuovo assetto pianificatorio orientato al potenziamento degli standard urbanistici per servizi e la ridistribuzione dei potenziali edificatori nel rispetto delle normative sovraordinate e della disciplina e delle previsioni della pianificazione locale.

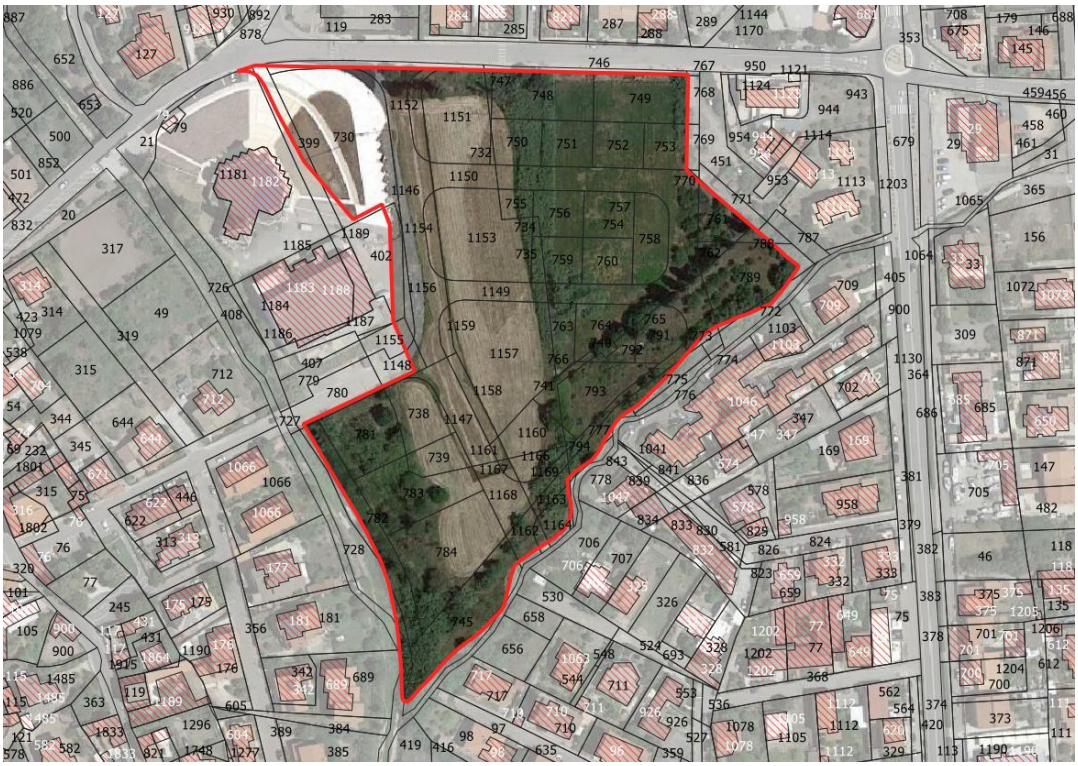

Figura 4 Aree del Comparto C0.2 del PUC

In particolare, e come verrà più dettagliatamente descritto nel seguito, l'amministrazione intende:

1. modificare la zona territoriale omogenea delle aree di seguito descritte, trasformandole da aree di zona C0.2 ad aree di zona S;
2. operare un trasferimento delle volumetrie della perimetrazione S2* (di cui alla successiva Figura 4) in favore della perimetrazione S1*;
3. formalizzare l'incremento volumetrico di cui all'art. 19 delle NTA del PUC in favore delle aree di comparto di proprietà privata;
4. integrare il piano vigente con la corretta rappresentazione grafica della viabilità realizzata nelle aree del comparto in virtù dell'atto transattivo del 2019.

L'area S2* non conserverà pertanto alcuna potenzialità edificatoria, mentre l'area S1* avrà una potenzialità pari ai complessivi 15.195,00 mc, nel rispetto delle volumetrie realizzabili complessivamente previste dalla disciplina della zona omogenea C0.2. Di conseguenza, sebbene il Piano Urbanistico Comunale non identifichi puntualmente le aree di cui al Decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, tuttavia, ai fini della presente variante, la perimetrazione S2* si considera dedicata a standard di tipo S3 o S4.

L'area S1* sarà destinata a standard di tipo S1 nel rispetto delle previsioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 09.11.2022 che ha autorizzato l'acquisizione delle stesse aree destinandole specificamente alla realizzazione del nuovo polo scolastico comunale.

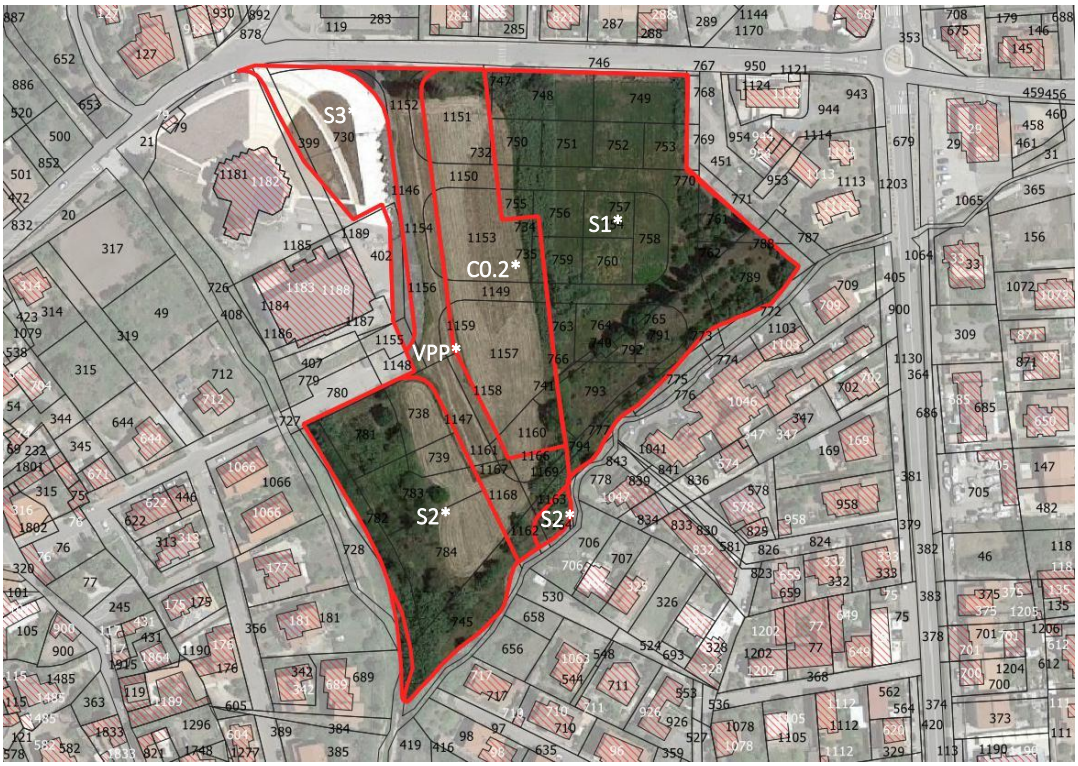

Figura 5 Aree interessate dalla proposta di variante urbanistica

4.1. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE S E VIABILITA'

La zona urbanistica omogenea delle aree S1*, S2* ed S3* individuate in Figura 4 sarà variata da C0.2 a S, mentre per le aree VPP*, già destinate a viabilità con Deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 15.10.2020, si procederà al solo adeguamento delle rappresentazioni grafiche di piano.

Nel complesso la variante urbanistica comporterà un incremento netto delle superfici destinate a standard urbanistici di cui al Decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica del 20 dicembre 1983 n. 2266/U. Rispetto alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale vigente e delle previsioni relative al solo comparto C0.2 originario, l'incremento netto di standard conseguente alla variante urbanistica sarà pari a 17.532,00 mq.

4.2. TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE TRA LE AREE S

L'indice territoriale del comparto C0.2, ai sensi dell'art. 19 delle NTA del PUC vigente è pari ad 1,00 mc/mq. Pertanto la potenzialità edificatoria delle aree identificate nella perimetrazione S1* della Figura 4, pari a 10.714,00 mc, è già sufficiente alla realizzazione del polo scolastico secondo i dati di progetto in ingresso definiti all'art. 3, mentre l'estensione dell'area garantisce il rispetto degli standard di superfici minime definiti dalla normativa tecnica specifica.

Tuttavia l'amministrazione intende attuare il trasferimento delle volumetrie realizzabili dalla perimetrazione S2*, pari a 6.818,00 mc, alla perimetrazione S1*, per garantire un futuro margine di ampliamento del plesso e dei servizi connessi, anche in considerazione del fatto che l'area S2*, per la sua conformazione e per i vincoli edificatori cui è soggetta, non consentirebbe comunque di sfruttare la potenzialità edificatoria.

Pertanto, la presente variante urbanistica comporta l'azzeramento delle volumetrie per l'area S2* e la definizione della volumetria realizzabile nell'area S1* pari a 17.532,00 mc.

4.3. ATTUAZIONE DEL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE TRA LE AREE S E IL COMPARTO C0.2

L'art. 19 comma 5 delle NTA del PUC, relativo alla disciplina della zona omogenea C0.2, contiene l'espressa previsione che, in sede di piano attuativo, *"l'area della chiesa potrà essere ceduta, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, in aggiunta agli standard previsti nel presente articolo, ed in tal caso il 50% dell'indice volumetrico potrà applicarsi anche a tali areali con il trasporto della relativa volumetria all'interno delle aree fondiarie del piano attuativo"*.

Con atto rep. N. 14324, raccolta n. 10102, del 19.09.2019 a rogito del notaio Vadilonga, l'area su cui sorge la chiesa parrocchiale è stata ceduta dai privati al comune, con l'obbligazione prevista all'art. 3 comma 1 lettera c) che quest'ultimo desse attuazione al trasferimento delle volumetrie di cui all'art. 19 comma 5 delle NTA in favore delle aree private, quantificate nella misura di 3.902 mc.

Con la presente variante urbanistica si intende dare attuazione alla previsione di piano e formalizzare il trasferimento delle volumetrie di cui sopra in capo alle aree del comparto C0.2 residue (C0.2* in Figura 4).

4.4. VERIFICA DEL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI DECRETO ASS. 2266/U 1983

Ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici minimi come definiti dal Decreto dell'Assessore agli Enti locali, finanze e urbanistica n. 2266/U del 1983, e conformemente alle previsioni delle NTA del PUC, si riporta la dimostrazione che la proposta variante urbanistica determina un incremento degli stessi standard:

PUC vigente
Indice di edificabilità fondiaria Comparto C0.2 = 1,00 mc/mq
Abitanti insediabili PUC = 200 mc/ab

Superficie Comparto C0.2	Volumetria Comparto C0.2	Abitanti insediabili	Standard Unitari	Standard Comparto C0.2
29.479,00 mq	29.479,00 mc	147,40 ab	24 mq/ab	3.537,48 mq

Proposta di variante
Superficie S1 = 10.14,00 mq*
Superficie S2 = 6.818,00 mq*

Superfici Standard in variante = 17.532,00 mq > 3.537,48 mq

4.5. RIEPILOGO SINTETICO DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Area	Zona omogenea PUC	Zona omogenea Variante	Volumetria PUC	Incremento volumetria Art. 19 NTA del PUC	Volumetria Variante
S1*	C0.2	Standard S3/S4	6.818,00 mc	/	0,00
S2*	C0.2	Standard S1	10.714,00 mc	/	17.532,00
C0.2*	C0.2	C0.2	8.506,00 mc	3.902,00 mc	12.408,00
VPP*	C0.2	Viabilità	/	/	/

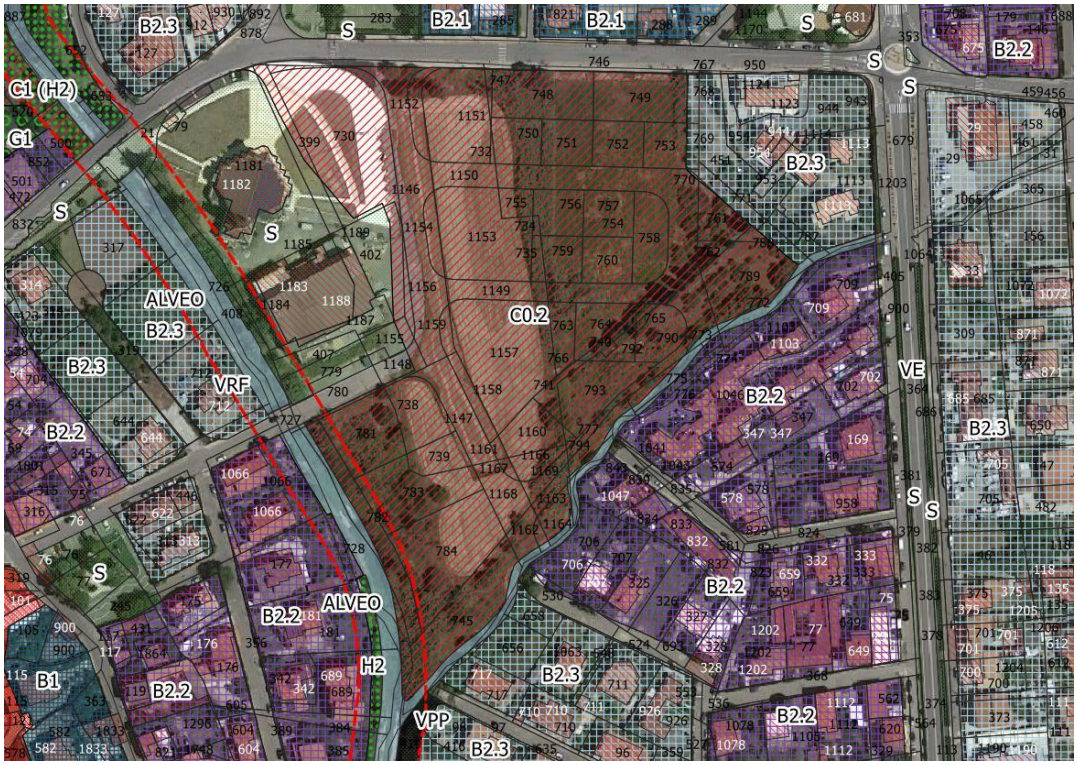

Figura 6 Zonizzazione stato attuale

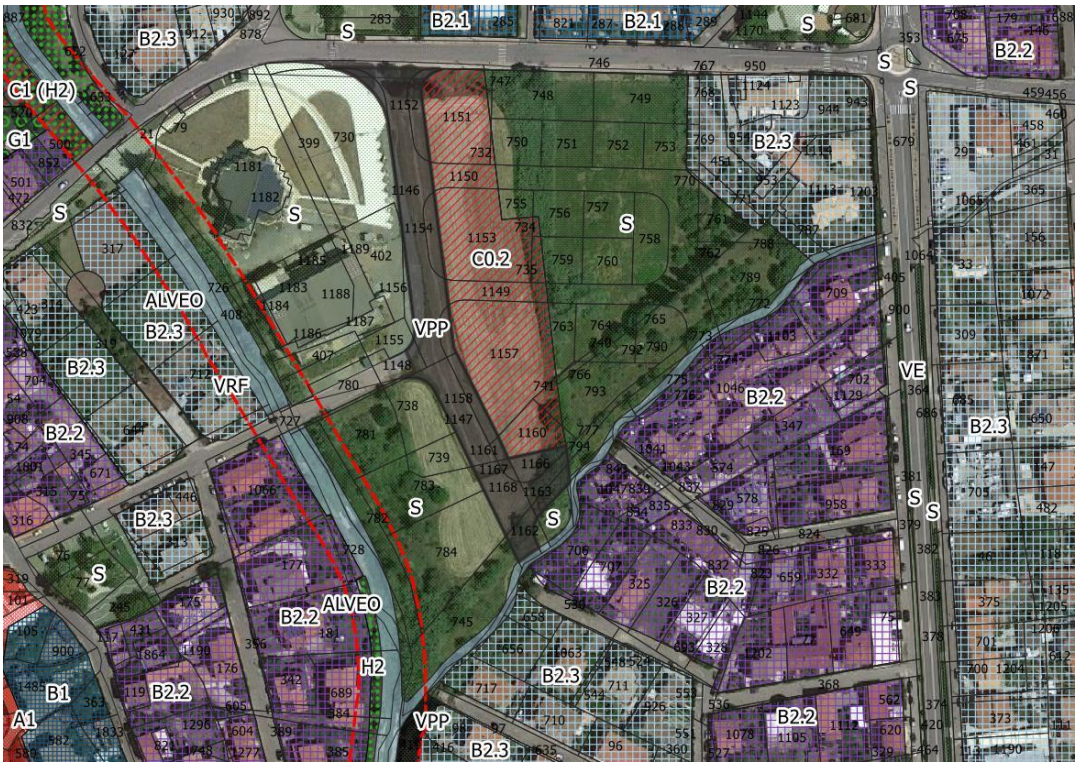

Figura 7 Zonizzazione stato post variante

5. AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Nelle more dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale, la presente variante è ammissibile ai sensi dell'art. 20bis comma 2 lettere b), d) e g) della L.R. 45/1989:
2. Sino all'adeguamento del proprio strumento urbanistico generale al PPR, i comuni tenuti all'adeguamento non possono adottare e approvare qualsiasi variante agli strumenti generali vigenti, fatti salvi gli atti di pianificazione:
[…]
b) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate dì pubblica utilità da disposizioni normative statali;
[…]
d) aventi ad oggetto la realizzazione di interventi tesi a garantire i servizi pubblici, la sicurezza pubblica e la protezione civile, l'esercizio della libertà di religione e di espressione etico-sociale;
[…]
g) correlati alla variazione della qualificazione delle aree standard e alla correzione di errori materiali;
[…]

Da un punto di vista prettamente urbanistico invece, la variante si configura come variante non sostanziale ai sensi dell'art. 20 commi 23, 24, 25 e 26 della L.R. 45/1989, come da ultimo modificato dalla L.R. 1/2019, anche visto l'art. 3.3. dell'atto di indirizzo approvato con D.G.R. n. 5/48 del 29.01.2019, che espressamente prevede:
L'articolo 20, comma 26, prevede che costituiscano varianti "non sostanziali" al Piano le modifiche allo stesso Piano non ricomprese nelle varianti sostanziali (comma 23) e nei casi non costituenti variante (comma 25).
Rientrano tra le varianti "non sostanziali" le modifiche che:
[…]
d) introducono aree per standard urbanistici all'interno del centro urbano edificato con riclassificazione di aree già destinate ad edificazione;
[…]

L'integrazione della corretta rappresentazione grafica della viabilità realizzata nelle aree del comparto in virtù dell'atto transattivo del 2019 non costituisce variante ai sensi dell'art. 20 comma 25 lettera d) della L.R. 45/1989.

6. ASSOGGETTABILITA' A VAS DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Si ritiene che la variante urbanistica non sostanziale in proposta, come descritta nella presente relazione, possa essere esclusa dalla procedura di VAS e anche dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per l'oggettiva modesta entità e con riferimento ai criteri di cui all'allegato I parte seconda D.lgs. 152/2006, in quanto:

a. non stabilisce alcun quadro di riferimento per altri progetti o attività;
b. non influenza altri piani o programmi;
c. non incide negativamente sulla promozione dello sviluppo sostenibile;
d. non causa problemi ambientali rilevanti;
e. non incide sull'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (non interferisce con

piani e programmi connessi ad esempio alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

f. non ha rilevanti impatti negativi sulle aree interessate poiché di fatto comporta la riduzione delle previsioni insediative del PUC, convertendo le volumetrie previste da residenziali a Standard urbanistici;
g. non è causa di rischi per la salute umana o per l'ambiente;
h. interessa una porzione di territorio estremamente limitata (18.000,00 mq);
i. non incide negativamente sul valore ambientale e paesaggistico dell'area interessata.

Inoltre le opere puntuali che l'amministrazione prevede di realizzare nelle aree non hanno caratteristiche che comportano l'assoggettamento a VIA (Valutazione d'Impatto Ambientale) e/o VINCA (Valutazione di incidenza ambientale).