



**COMUNE DI ELMAS**  
**Area Metropolitana di Cagliari**

**P.U.C.**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**VARIANTE**

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA***



**COMUNE DI ELMAS**  
**Area Metropolitana di Cagliari**

**P.U.C.**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**VARIANTE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**1) Premessa**

Il Piano urbanistico comunale, strumento di pianificazione territoriale di livello comunale, è stato introdotto nella legislazione urbanistica regionale dall'articolo 19 della L.R. N° 45 del 22/12/1989.

Il Comune, ai fini dell'esercizio delle funzioni della pianificazione urbanistica concernente la disciplina dell'uso del territorio, con il piano urbanistico comunale assicura l'equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali, regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale - artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

**2) Il quadro Urbanistico di riferimento**

La stesura iniziale del P.U.C. di Elmas la si deve far risalire all'approvazione avvenuta con Delibera del C.C. n. 05 del 30/01/1997 e pubblicazione sul BURAS n. 21 del 14/06/1997.

A tale strumento pianificatorio hanno fatto seguito svariate varianti di cui l'ultima la si può associare alla Delibera del C.C. n. 02 del 27/01/2016 e pubblicazione sul BURAS n. 10 del 03/03/2016.

Con la delibera del C.C. n. 06 del 23/02/2016 è stata approvata in via Definitiva ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 45/89, la Variante al Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale che a

tutt'oggi attende l'esame positivo da parte del CTRU e procedere quindi alla pubblicazione sul BURAS.

Le aree oggetto di variante, individuabili nella zona a sud rispetto al centro abitato e in prossimità della stazione ferroviaria, nelle previsioni del Piano Vigente risultano:

- In numero di due inserite all'interno della più vasta sottozona C3\* - *Residenziale di espansione intensiva completata per almeno il 20%* per la quale con la Del. C.C. n.77 del 11/09/1997 venne approvato il relativo Piano di Lottizzazione denominato "S'Ortu e Foxi", convenzionato per stralci fatta eccezione per il comparto interessato dall'area di cui trattasi;
- Una terza classificata come viabilità.

Nelle previsioni del PUC adottato:

- non intervengono variazioni sostanziali nel senso che le prime due aree risulta inserite all'interno della più vasta sottozona C1 (C1.10) – *Area di espansione pianificata, Piani di Lottizzazione attuati o in corso di attuazione*, in cui valgono i parametri edilizi e gli obblighi convenzionali assunti con la pianificazione attuativa relativa ad ogni singola sottozona che nella fattispecie si riferisce alla C3\*;
- la terza ancora una volta classificata come viabilità.



*Planimetria catastale delle aree oggetto di variante*

### **3) La variante al P.U.C. vigente**

Le ragioni che hanno mosso l'Amministrazione Comunale ad attivare la procedura della Variante al Piano Urbanistico Comunale sono da attribuire alle

difficoltà oggettive incontrate nella definizione del progetto relativo al collegamento Via Bronte con la stazione Ferroviaria – Prolungamento, inserito all'interno del **PIANO DI AZIONE COESIONE "RETI FERROVIARIE" di cui al P.O.R. FESR Sardegna 2007-2013. Obiettivo operativo 5.1.1 - PON Trasporti 2000-2006 – Misura II.3**, e di cui l'Ente è risultato beneficiario.

Per ovviare a tale criticità, nel senso che a tutt'oggi risulta impossibile dare continuità all'intervento complessivo per la indisponibilità di un brevissimo segmento di viabilità di collegamento tra la stazione ferroviaria e la via Batteria, si propone la presente Variante Urbanistica in cui tale tratto di strada lo si converte da zona C a semplice Viabilità e conseguentemente una modesta superficie all'angolo tra la via Batteria e via dell'Arma Azzurra si deve destinare a viabilità per agevolare l'inserimento veicolare sempre dalla via Batteria alla via dell'Arma Azzurra.

Si tratta quindi di un **intervento di pubblica utilità** per cui la Variante al Piano Urbanistico Comunale Vigente appone sulle aree interessate il **vincolo preordinato all'esproprio** ai sensi dell'art. 9 del Dpr 327/2001 come modificato dal D.Lgs. 302/2002 e successivamente attiva l'iter amministrativo della procedura espropriativa con la progettazione preliminare dell'opera.

Nel contempo si varia la destinazione urbanistica dello spazio antistante la stazione ferroviaria che da viabilità viene classificata come Spazio Pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport (S3) andando ad incrementare la dotazione di standards relativi alla zona B, sottozona B1.

Dagli elaborati relativi alla Variante al PUC in adeguamento al PPR (Elaborato 21 – Indagine sull'ambito urbano, verifica del PUC vigente: servizi e infrastrutture) si rileva un quadro complessivo che viene integrato dalle variazioni apportate con la presente variante (mq. 982,00 di area sottratta alla viabilità per andare ad incrementare gli standards) per giungere ai servizi complessivi.

Tipologia Servizio	Servizi esistenti	Servizi approvati o in fase di realizzazione	Area libera vincolata a servizi dal PUC Vigente	Superfici a servizi previste dal PUC vigente	Servizi oggetto della presente variante	Sommano Servizi complessivi
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
S1	28.815	40.541	1.290	<b>70.646</b>	-	<b>70.646</b>
S2	15.420	27.592	1.540	<b>44.552</b>	-	<b>44.552</b>
S3	110.787	82.259	30.872	<b>223.918</b>	982	<b>224.900</b>
S4	46.872	21.437	4.820	<b>73.129</b>	-	<b>73.129</b>
<b>Totale</b>	<b>201.894</b>	<b>171.829</b>	<b>38.522</b>	<b>412.245</b>	<b>982</b>	<b>413.227</b>

#### 4) Gli elaborati della Variante

La presenta Variante al Piano Urbanistico (P.U.C.) del Comune di Elmas risulta costituita dei seguenti elaborati:

- All. A Relazione illustrativa
- All. B TAV. 01 Inquadramento territoriale
- All. B TAV. 02 Stralcio P.U.C. vigente
- All. B TAV. 03 Stralcio P.U.C. adottato, in adeguamento al PPR
- All. B TAV. 04 Proposta di Variante al PUC vigente
- All. B TAV. 05 Stralcio - Variante al PUC in adeguamento al PPR  
PROPOSTA IN PROGETTO
- All. C Verifica di assoggettabilità alla Vas – Rapporto preliminare

Il Professionista

(Ing. Sandro Lobina)