



FSC

Fondo per lo Sviluppo
e la Coesione



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

COMUNE DI SEGARIU
PROVINCIA DELLA SARDEGNA SUD

VARIANTE PIANO URBANISTICO COMUNALE

OGGETTO

RELAZIONE

ILLUSTRATIVA

Elaborato

01

TECNICI

ARCH. PIAN.

LUIGI SGUEGLIA

DATA

05/2021

AGGIORNATO

05/2021

VERS. 01

dott. pian.terr. Luigi Sgueglia
via Giuseppe Piemonte 5 83100 Avellino (AV)
cell.3477831707
mail: luigisgueglia82@gmail.com
pec: luigi.sgueglia1982pec.it

Sommario

1 Premessa	4
2 Il quadro Urbanistico di riferimento.....	5
3 La variante al P.U.C. vigente	7
4 Modifiche delle NTA.	8
5 Gli Standard prima e dopo la Variante	9
6 Elaborati della Variante	12

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

Il piano urbanistico del Comune di Segariu, adottato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 10/06/2004. Con Determinazione n. 630/DG del 29/08/2005 della Direzione Generale degli Enti Locali della Regione Sardegna il piano è stato giudicato coerente rispetto alla normativa di settore sovraordinata regionale e nazionale.

Successivamente il PUC è stato oggetto di diverse varianti, delle quali l'ultima è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 27/05/2014, diventata efficace con la pubblicazione sul BURAS n. 47 del 13/10/2016.

L'area oggetto di variante, individuabile nella zona a est rispetto al centro abitato e in prossimità della zona scolastica, nelle previsioni del Piano Vigente risulta:

- è un intervento nel Comune di **Segariu** che si pone l'obiettivo di **migliorare la qualità dei servizi alla popolazione locale e del territorio**, intercettando un fabbisogno sempre più emergente negli ultimi anni legato al mondo giovanile e della disabilità. **L'Unione dei Comuni della Marmilla**, ha dato attuazione a una serie di interventi nel territorio, con la firma dell' "accordo di programma quadro", inserito nel Progetto di sviluppo territoriale (PST) della Regione Sardegna, PT CRP 14 denominato "**Turismo e vita in Marmilla**" e approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 53/21 del 29.10.2018.

Il finanziamento previsto per la realizzazione dell'intervento oggetto di progettazione è inserito nell'ambito della sub-azione 14.02.3 "*Miglioramento dei servizi essenziali per il territorio*" del PST e prevede uno **stanziamento complessivo di Euro 300.000,00**.

- non intervengono variazioni sostanziali nel senso che l'area muta la sua destinazione d'uso da zona S1 – istruzione a S2 - edifici pubblici e religiosi

INQUADRAMENTO CATASTALE fg 9A part. 1495



Figura 1 Planimetria catastale delle aree oggetto di variante

L'area che cambia di destinazione d'uso da S1 a S2 è pari a 5.118 mq.

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 al Progetto di sviluppo territoriale (PST) della Regione Sardegna, PT CRP 14 denominato **"Turismo e vita in Marmilla"** e approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 53/21 del 29.10.2018.

L'intervento prevede quindi la **rifunzionalizzazione dell'ex complesso scolastico del Comune di Segariu** per dar vita a una struttura polifunzionale attrezzata in grado di offrire un servizio qualificato e diversificato a giovani e persone con disabilità. Si prevede, nel complesso, di realizzare tre spazi funzionalmente omogenei:

1. Un'ampia sala polivalente per la micro progettualità;
2. Un'area destinata alla creazioni di laboratori attrezzati;
3. Un'area esterna attrezzata per attività ludiche, sportive e formative;

Per cui si rende necessaria la sua mutazione di destinazione d'uso da S1 a S2.

L'intervento che si andrà a realizzare è classificabile come una manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso del complesso, è pertanto realizzabile nella zona urbanistica di competenza, e, come indicato anche nella scheda di intervento del PST precedentemente richiamata, **l'Amministrazione Comunale procederà** contestualmente all'approvazione del progetto preliminare in oggetto **all'avvio dell'iter di adozione di variante allo strumento urbanistico vigente**, con tempistiche dimezzate in **quanto relativo ad un'opera di interesse pubblico**.

La variante pertanto si configura come Variante non Sostanziale, rientrando tra le fattispecie di cui al punto 3.3 lett. e) dell'Atto di Indirizzo allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 5.48 del 29/01/2019.

4 Modifiche delle NTA.

Non si configurano modifiche alle NTA vigente né al Regolamento Edilizio.

5 Gli Standard prima e dopo la Variante

Con la Variante risulta decisamente più equilibrata la distribuzione delle aree per Servizi nel territorio urbano, riequilibrio che dovrà essere completato e perfezionato in una seconda fase di Variante estesa a tutto il territorio comunale.

Nel PUC gli Standard erano più che sufficientemente soddisfatti, in termini generali e puramente numerici.

Diversa la situazione se però si prendeva in esame la parte centrale (soggetta a PP del Centro matrice e aree limitrofe) dove, in termini generali, risultavano eccessivamente spostati “in periferia” gli Standard scolastici (S1), il Verde attrezzato (S3) e i Parcheggi (S4), mentre risultava ovviamente sovradimensionato lo Standard dei servizi generali e religiosi (S2), creando quindi un “Carico urbanistico” eccessivo all’interno di questa area a causa appunto di Servizi collocati ben oltre i raggi di influenza ritenuti ottimali.

Lo Standard S1 è apparentemente peggiorato, annullandosi del tutto a fronte di un precedente 2,29 mq/ab in gran parte fittizio in quanto attribuito ad un servizio classificabile come S2 (Centro di aggregazione sociale). Va però chiarito che la quasi totalità delle Scuole è allocata in un plesso scolastico adiacente al Centro matrice, che risulta quindi ottimamente servito. Il Piano ha poi previsto la trasformazione in Centro per anziani (S2) della precedente Scuola materna inutilizzata da anni.

Lo Standard S2, già soddisfatto grazie alla presenza nel Centro matrice della Sede comunale e della Chiesa parrocchiale, servizi con valenza “territoriale” più che “di quartiere”, è ulteriormente incrementato per soddisfare anche fabbisogni più locali, passando da 2,83 a 3,48 mq/abitante (contro i 2 richiesti per legge)..

Lo Standard S3 è 13,69 mq/abitante (contro i 5 di legge).

Lo Standard S4 è 1,93 mq/abitante (contro il metro quadro di legge).

Nel complesso la dotazione generale di zone S passa da 23,71 a 24,9 mq/abitante (contro i 12 di legge), con una successiva Variante generalizzata sarebbe opportuno proseguire l’azione che porti ad un più completo riequilibrio fra le diverse aree del territorio, ma anche fra le stesse tipologie di Standard.

La ripartizione delle aree per spazi pubblici (S) viene fatta in base alla normativa regionale vigente (articolo 6 del **D.A. n° 2266/U del 20.12.1983**)

Abitanti insediabili previsti dal PUC 3.250

SPAZI PUBBLICI (S)	STANDARDS DA REPERIRE (12 MQ/AB)
Sottozona S1 (istruzione)	4,00 mq x 3.250 =13.000

COMUNE DI SEGARIU (SARDEGNA SUD)

Sottozona S2 (attrezzatura d'interesse comune)	2,00 mq x 3.250 =6.500
Sottozona S3 (verde pubblico)	5,00 mq x 3.250 =16.250
Sottozona S4 (parcheggi pubblici)	1,00 mq x 3.250 =3.250
TOTALE	39.000

Tabella 1 Calcolo Standard

A seguito dell'ultima variante sopracitata, i dati relativi agli standard sono attualmente i seguenti:

Tipologia Servizio	Servizi esistenti
	mq
S1	24.304,82
S2	5.820,14
S3	44.501,96
S4	6304,71
Totale	80.931,63

Tabella 1 Bis – standard a seguito dell'ultima variante

A seguito della nota RAS prot. n. 14233 del 22/03/2022, si è rilevato che nell'area S1 oggetto della variante, insiste un canale a cielo aperto, erroneamente classificato come Area S1, per totali 290 mq. . Ritenuto quindi opportuno correggere la classificazione di detto areale, i dati relativi agli standard sono effettivamente i seguenti:

Tipologia Servizio	Servizi esistenti	Area del canale da sottrarre alle aree S1	Servizi esistenti a seguito della sottrazione del canale
	mq	mq	mq
S1	24.304,82	- 290,00	24.014,82
S2	5.820,14		5.820,14
S3	44.501,96		44.501,96
S4	6.304,71		6.304,71
Totale	80.931,63		80.641,63

Tabella 2 Standard a seguito della sottrazione dell'areale del canale

Dato atto che l'areale da trasformare da S1 a S2, oggetto della presente variante, è pari a 5.118,00 mq, i dati relativi agli standard a seguito della presente variante saranno i seguenti

Tipologia Servizio	Servizi esistenti a seguito della sottrazione dell'areale del canale	Servizi oggetto della presente variante	Somma Servizi complessivi
	mq	mq	mq
S1	24.014,82	- 5118	18.896,82
S2	5.820,14	+ 5118	10.938,14
S3	44.501,96		44.501,96
S4	6304,71		6.304,71
Totale	80.641,63		80.641,63

Tabella 3 - Tabella riassuntiva Standard a seguito della presente variante

Verifica standard intero territorio comunale (calcolati con 3250 abitanti insediabili previsti dal PUC)					
	S1	S2	S3	S4	Totali
di Legge	4 mq/ab	2 mq/ab	5 mq/ab	1 mq/ab	12 mq/ab
di Piano	5,81 mq/ab	3,37 mq/ab	13,69 mq/ab	1,94 mq/ab	24,81 mq/ab

Tabella 4 Comparazione dotazione standard per abitante dopo la variante

Come si vede la tabella è tarata su una popolazione insediabile di 3.250 abitanti, maggiore di gran lunga di quella attuale e difficilmente raggiungibile con gli andamenti demografici attuali.

Quindi si ritiene che la variante non apporti una diminuzione o insufficienza di standard per l'istruzione andando ad incrementare quella per gli edifici pubblici con un netto impatto positivo sulla popolazione.

6 Elaborati della Variante

Relazione

Rapporto Preliminare Ambientale per la Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

Tav.1 Inquadramento territoriale e pianificatorio

Tav.8 Tavola del PUC vigente

Tav. 8 Tavola del PUC variato

COMUNE DI SEGARIU (SARDEGNA SUD)

Tabella 1 Calcolo Standard	10
Tabella 2 Standard a seguito della sottrazione dell'areale del canale.....	10
Tabella 3 - Tabella riassuntiva Standard a seguito della presente variante	11
Tabella 4 Comparazione dotazione standard per abitante dopo la variante	11