



# COMUNE DI LAS PLASSAS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA PIAZZA TRA LE  
VIE CAGLIARI E MANZONI

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

### **Relazione tecnica variante urbanistica**

2006-2020/06/26  
PROG. REV. 01

codice  
elaborato

**H**

redatto	controllato	verificato	descrizione	data	rev.
					04
					03
SF	RPC	GM	Rev. 02 Inserimento elaborati variante PUC modifica espropri	5/6/2020	02
			EMISSIONE	apr. 2020	01

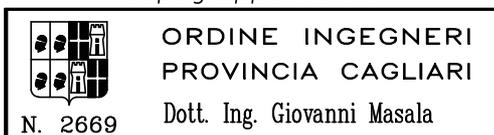
scala	---	nome file	W:\2006-Las Plassas\0-disegni\2006-Cartiglio.dwg	commessa	20	06
-------	-----	-----------	--	----------	----	----

R.T.P. - Ing. G. Masala Ing. R. P. Calandrino Ing. P. Lixi- Via dei Colombi, 31 - 09126 Cagliari - Tel. 0703481288-- e-mail:ing.masala@tiscali.it - PEC giovanni.masala@ingpec.eu

Dott. Ing. Giovanni Masala  
Capogruppo R.T.P.

Il Responsabile del procedimento

Geom. Sandro Zedda



Dott. Ing. Roberto Paolo Calandrino  
Dott. Ing. Paolo Lixi



**COMUNE DI LAS PLASSAS:**  
**RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA PIAZZA TRA LE VIE**  
**CAGLIARI E MANZONI**

**RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE AL PUC**

**1. SOMMARIO**

<b>1. SOMMARIO</b>	<b>1</b>
<b>2. PREMESSA</b>	<b>1</b>
2.1 Riferimenti normativi	1
<b>3. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE</b>	<b>2</b>
<b>4. SITUAZIONE CATASTALE</b>	<b>3</b>
<b>5. ANALISI DELLA VARIANTE URBANISTICA</b>	<b>5</b>
5.1 Inquadramento urbanistico situazione attuale	6
5.2 Inquadramento urbanistico in variante	7

**2. PREMESSA**

La presente relazione riguarda la Variante al vigente Piano Urbanistico Comunale e scaturisce dalla necessità dell'Amministrazione Comunale di portare a compimento il progetto di riqualificazione ed ampliamento della piazza fra le vie Cagliari e Manzoni. L'ampliamento previsto riguarda la realizzazione di un'area di parcheggio su di un lotto urbanistico edificabile.

Il suddetto lotto verrà acquisito tramite procedura di esproprio ai sensi del DPR 327/2001.

Il vigente Piano Urbanistico Comunale inquadra l'area di progetto del parcheggio in una Zona Omogenea B (Completamento, residenziale di completamento del centro abitato). È evidente quindi che per la realizzazione del progetto è necessario apportare una variante al suddetto vigente P.U.C. riclassificando l'attuale area di progetto in zona S sottozona S4 (Aree per parcheggi pubblici)

**2.1 Riferimenti normativi**

- Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale
- L. R. Sardegna 11/01/2019, n. 1 Legge di semplificazione 2018.
- Atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 (legge di semplificazione 2018) in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio (Allegato alla Delib. G. R. n. 5/48 del 29.1.2019)

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	<b>2006</b>
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	1

### 3. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

Sulla base delle norme citate le varianti si dividono in tre macro categorie: quelle sostanziali disciplinate dall'art. 23 delle L.R 45/1989, quelle che non si considerano varianti, ai sensi dell'art. 25, e quelle residuali che vengono classificate come non sostanziali.

23. Sono varianti sostanziali al PUC quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

....

25. Non costituiscono varianti al piano le modifiche che:

- a) correggono errori materiali;
- b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio;
- c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione;
- d) aggiornano, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del piano in recepimento di varianti già approvate conseguenti all'approvazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, alla sottoscrizione di accordi di programma o di pianificazione, alle intese Stato-Regione nell'ambito delle procedure di localizzazione di opere di interesse statale o in recepimento di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

26. I casi diversi da quelli elencati nei commi 23 e 25 sono varianti non sostanziali.

Nel nostro caso si tratta di una variante che modifica gli ambiti territoriali ma, come specificato al punto 3.3. dell'Atto di indirizzo si considera non sostanziale:

#### 3.3 MODIFICHE CHE COSTITUISCONO VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

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;

.....

Le varianti non sostanziali seguono la procedura delineata nei commi dal 28 al 34 dell'articolo 20, che può essere così sintetizzata:

- l'autorità procedente sottopone la variante a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente; nel caso la variante sia soggetta a VAS, si applica il procedimento previsto per le varianti sostanziali;
- l'autorità procedente adotta la variante con deliberazione del Consiglio comunale; la deliberazione consiliare deve puntualmente indicare -previa istruttoria dell'ufficio tecnico comunale- le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale, ai sensi della qualificazione sopra riportata;
- entro 15 giorni dall'adozione, l'autorità procedente trasmette alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia la deliberazione unitamente ai relativi allegati, comprensivi di "un prospetto dal quale emerga il raffronto tra il piano vigente e la variante relativamente al dimensionamento, all'allocazione delle relative previsioni insediative, al rispetto degli standard";
- entro 15 giorni dalla ricezione, la Regione, nel caso di erronea qualificazione, comunica la necessità di sottoporre la variante al procedimento relativo alle varianti sostanziali e l'iter prosegue con le procedure delineate per tale tipo di varianti; qualora, invece, la qualificazione sia corretta, nei successivi 15 giorni la variante non sostanziale è pubblicata mediante deposito presso la segreteria del Comune, a disposizione degli interessati. Dell'avvenuta adozione e del

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	2

deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune. Ai fini della piena conoscibilità la variante, completa di tutti gli elaborati, è pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune;

- entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni, in forma scritta. Si precisa che anche la Regione nel periodo di pubblicazione della variante può effettuare osservazioni sulla coerenza delle modifiche programmate dall'amministrazione comunale con gli strumenti di pianificazione e con la normativa sovraordinata; l'amministrazione comunale è tenuta all'adeguamento;

- nei 30 giorni successivi, la variante è approvata, previo esame delle osservazioni pervenute, con deliberazione del Consiglio comunale e pubblicata, unitamente ai relativi allegati, nel sito internet istituzionale del Comune e per estratto sul BURAS;

- il Comune invia alla Regione la comunicazione di approvazione della variante non sostanziale, unitamente agli elaborati cartografici e normativi, perché possa disporre degli atti pianificatori delle amministrazioni comunali nella versione aggiornata e vigente.

#### 3.4 VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI DERIVANTI DA ATTI DIVERSI

In merito all'approvazione delle varianti urbanistiche, è fatta, comunque, salva l'applicazione delle disposizioni legislative, regionali e statali, che attribuiscono all'approvazione del progetto l'effetto di variante automatica agli strumenti urbanistici.

In tali casi la verifica di coerenza della variante rispetto alle norme e agli atti di governo del territorio sovraordinati è espressa dai rappresentanti della Regione nell'ambito della conferenza di servizi convocata ai fini dell'approvazione del progetto, secondo le specifiche previsioni.

Si precisa, ai fini della validità dei provvedimenti assunti in conferenza di servizi, che devono essere invitati a parteciparvi tutti i soggetti chiamati ad esprimersi, tra i quali, per i profili urbanistici, la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, nell'ipotesi in cui il progetto comporti variante agli strumenti urbanistici.

.....

Conseguentemente, le approvazioni di progetti di opera pubblica in variante allo strumento urbanistico non costituiscono variante automatica in quanto comportano solo "adozione della variante allo strumento urbanistico" e non, anche, l'approvazione della stessa. In tali casi si dovrà seguire l'ordinario schema procedimentale -previa verifica in ordine al tipo di variante, sostanziale o non sostanziale- che l'approvazione del progetto determina. Si ricorda, che in caso di variante sostanziale i tempi di pubblicazione sono ridotti ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge regionale n. 32 del 1996.

#### 3.5 FATTISPECIE PARTICOLARI

.....

In tutti i casi in cui l'opera pubblica da realizzare non risulti conforme alle previsioni urbanistiche ed è necessario procedere all'espropriazione delle aree, occorre attivare la procedura della variante allo strumento urbanistico prevista dall'articolo 10, commi 1 e 2, del Decreto legislativo n. 327 del 2001 (Testo unico in materia di espropriazioni). Si ricorda che, in caso di variante sostanziale, i tempi di pubblicazione sono ridotti ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge regionale n. 32 del 1996.

## 4. SITUAZIONE CATASTALE

L'area da espropriare, nella quale è prevista la realizzazione del parcheggio, è individuata al Catasto terreni al foglio 6, come segue:

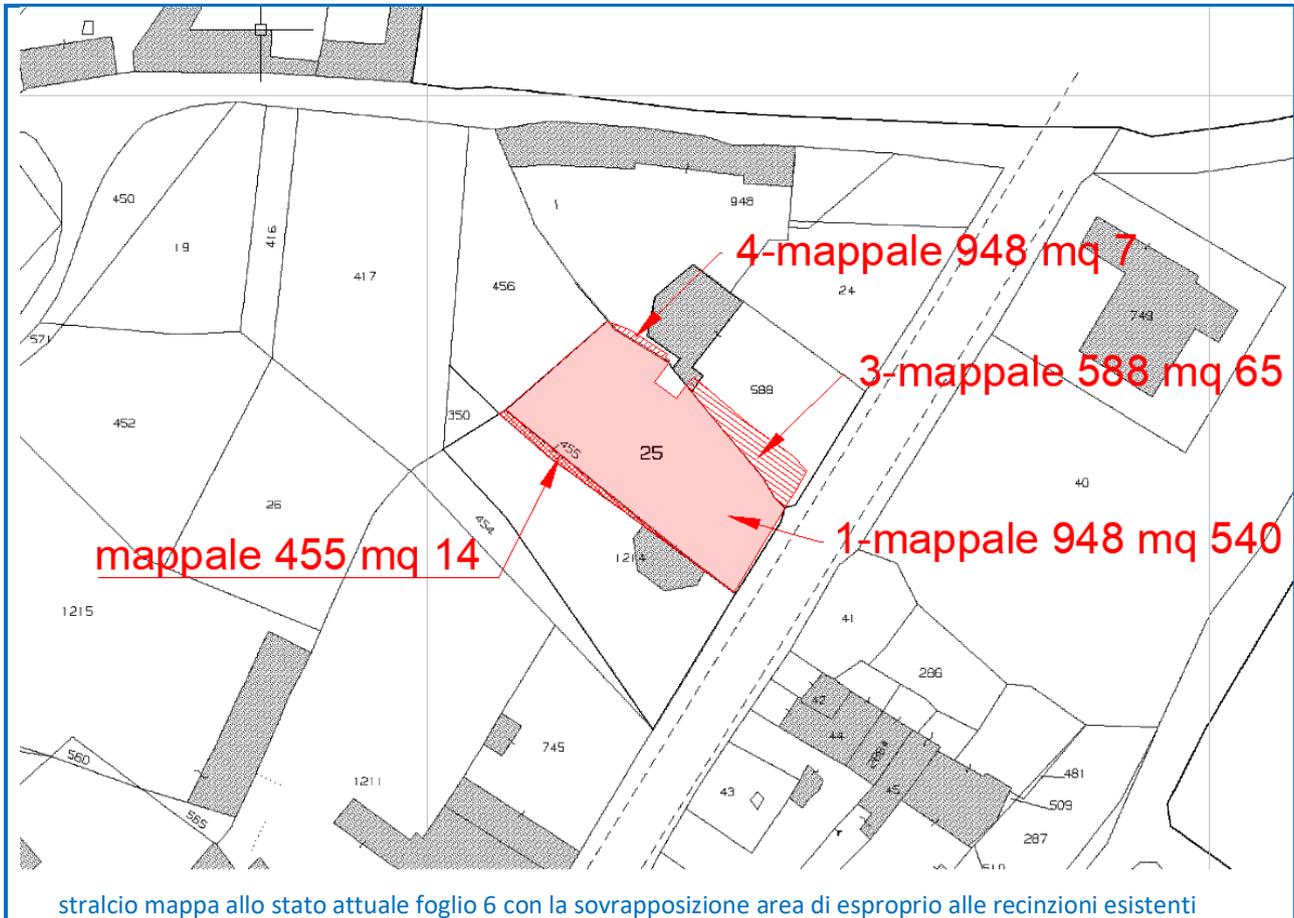
N.	fg	mp	destinazione urbanistica	qu	cl	mq	esproprio	intestazione
1	6	25	area edificabile B	Seminativo	1	550	540	PEIRANO Patricia nata in ARGENTINA il 09/08/1967
2	6	455	area edificabile B	Area rurale		14	14	PORCU Ofelia nata a CAGLIARI il 12/10/1923

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006		
Lavori di:	Riqualficazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20		
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica	Pagina	3

3	6	588	area edificabile B	Ente urbano	415	65	DI MALTA Antonio nato a LAMPEDUSA E LINOSA il 22/03/1952
4	6	948	area edificabile B	Ente urbano	948	7	MEDDA Lucia nata a SAN GAVINO MONREALE il 08/02/1984

**626 Totale esproprio**

Si allega lo stralcio della mappa attuale:



Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	<b>2006</b>
Lavori di:	Riqualficazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	4

## 5. ANALISI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Le norme tecniche di attuazione del PUC vigente prescrivono, per l'area oggetto di esproprio, quanto segue:

### TITOLO SECONDO: ZONE OMOGENEE

[...]

#### Art. 6 - ZONA B. Completamento residenziale

[...]

##### 6.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA

Sono da ritenersi incluse nella presente zona omogenea le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, nelle quali l'assetto urbanistico sia già univocamente individuato per l'esistenza della maglia viaria principale e delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili.

[...]

##### 6.3 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Per le nuove costruzioni ovvero per le nuove costruzioni a seguito di demolizioni, l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; le sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti fino alla realizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato.

L'indice di copertura viene stabilito nel 60% della superficie del lotto fondiario.

##### 6.4 ALTEZZA MASSIMA

Nella zona omogenea "B", gli edifici non potranno superare l'altezza massima di metri 7,50 lineari, con un massimo di due piani fuori terra e non superiore a una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano. Tale altezza non è incrementabile con l'arretramento del fabbricato.

Nella zona gli edifici devono sorgere sul confine con la strada, con continuità del fronte.

La destinazione che qui si intende proporre, in conformità alle norme di attuazione del PUC, è la seguente:

### Titolo Terzo: Aree destinate a standards urbanistici (S)

#### Art. 12 – Classificazione

Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione sociale. Le zone, destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- aree per l'istruzione (S1);
- aree per attrezzature d'interesse comune (S2);
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3);
- aree per i parcheggi pubblici (S4).

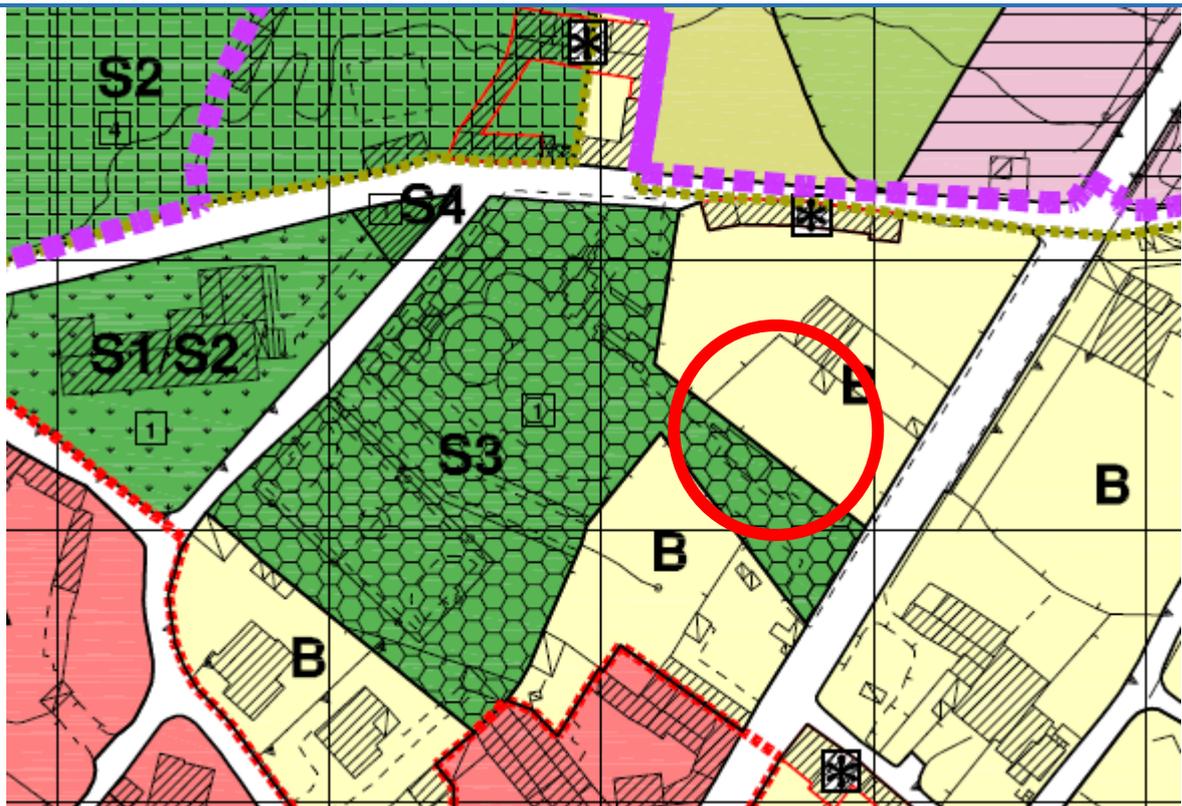
[...]

##### 12.4 S4 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate parcheggi pubblici comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli. Dette aree sono soggette al vincolo di assoluta inedificabilità.

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	5

## 5.1 Inquadramento urbanistico situazione attuale



Stralcio tavola B6 del P.U.C. Il lotto in oggetto è inquadrato in posizione N-14 e una porzione in O-14

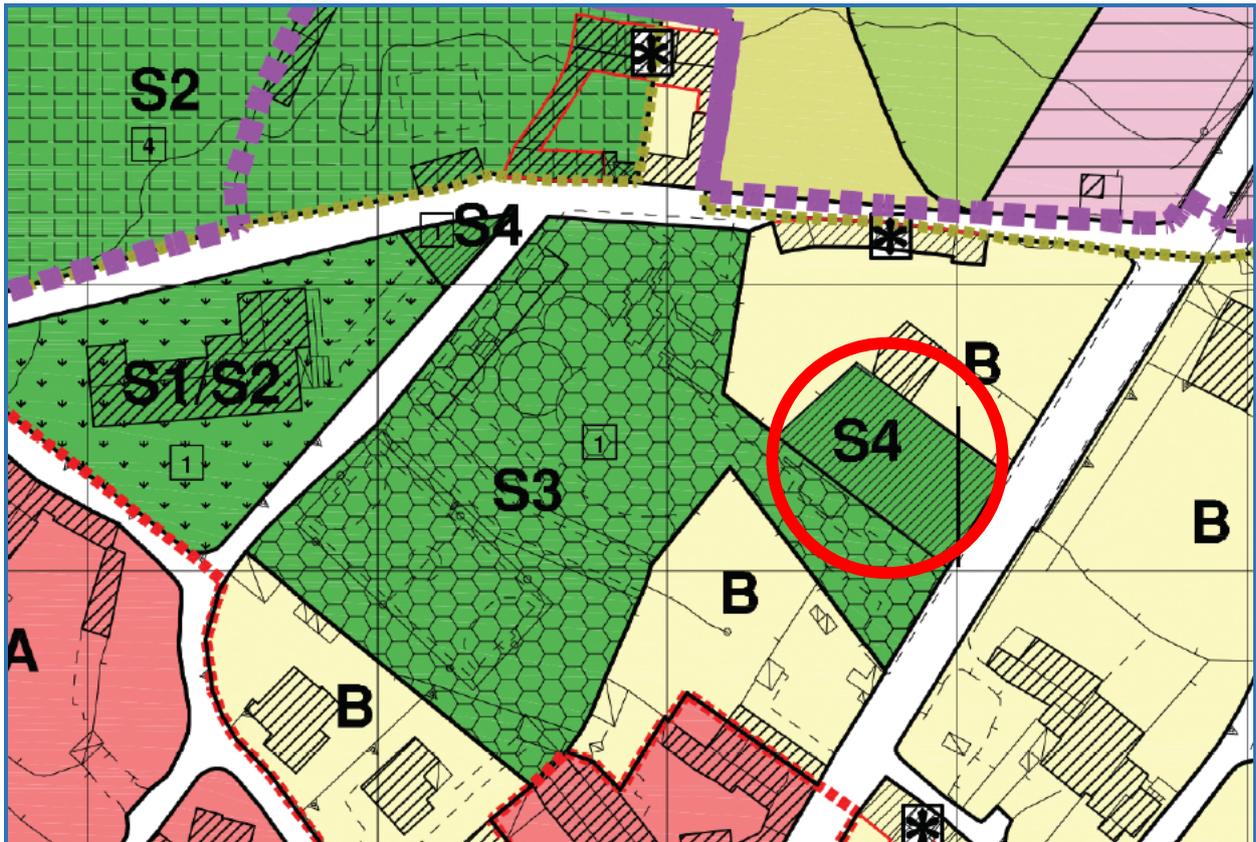
### **S4 - aree per parcheggi pubblici**

Ubicazione	Denominazione	P.U.C.
M-13	1 Area per parcheggi	120
M-17/18	2 Area per parcheggi	70
G-22	3 Area per parcheggi	1 830
C-21	4 Area per parcheggi	1 234
		<b>3 254</b>
		6,84 mq/ab > 1,00 mq/ab

Tabella riepilogativa delle aree S4 da P.U.C. vigente

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	<b>2006</b>
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	6

## 5.2 Inquadramento urbanistico in variante



stralcio tavola B6 del P.U.C. in variante (giugno 2020)

 **S4 - aree per parcheggi pubblici**

M-13	1	Area per parcheggi	120
M-17/18	2	Area per parcheggi	70
G-22	3	Area per parcheggi	1.830
C-21	4	Area per parcheggi	1.234
N/O-14	5	Area per parcheggi	626
			3.880

Tabella riepilogativa delle aree S4 da P.U.C. in variante

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	<b>2006</b>
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	7

Ciò premesso, la nuova configurazione dei Servizi Pubblici di Piano aumenta la dotazione di mq/abitante di superficie di parcheggio da 6,84 mq/ab a 8,16 mq/ab rispettando ampiamente il parametro minimo di 1 mq/ab.

Cagliari, 5 giugno 2020

per RTP incaricato

ing. Giovanni Masala



Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	<b>2006</b>		
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20		
Allegato:	H-Relazione tecnica di variante al PUC	Progetto:	di fattibilità tecnico economica	Pagina	8