

COMUNE DI DECIMOMANNU

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

Variante Progetto Urbanistico Piano di Lottizzazione in zona "C" "Is Bagantinus" - Comparto B

LOCALITÀ: Via Coghinas snc

Foglio 14 particelle 748 - 751

Proprietà: Meloni Albino

IL COMMITTENTE:

Meloni Albino

IL PROFESSIONISTA INCARICATO:

Flavio Bachis

Ingegnere

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Data

Revisione n°

Data Revisione

Febbraio 2021

Elaborato

R1

Scale varie

Dott. Ing. Flavio Bachis - Via Scuole n° 44 - 09010 Villaspeciosa (SU) - Tel. 351 8641940
Ordine Ingegneri della Provincia di Cagliari n° 8292

LA PROPRIETÀ INTELLETTUALE DEL PRESENTE PROGETTO APPARTIENE AL PROGETTISTA
LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DI QUALSIASI ELABORATO DOVRÀ ESSERE PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La presente relazione accompagna la variante non sostanziale in forma semplificata al lotto 18 c del Piano di Lottizzazione "Is Bagantinus", comparto B del Comune di Decimomannu, in zona C di espansione residenziale.

Il piano di lottizzazione "Is Bagantinus" è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 15/04/1997 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 13/10/1997.

L'atto di Convenzione del comparto B è stato stipulato in data 09.03.1999 con rogito del Dr. Felice Contu Rep. 334704 volume 46303, con successiva registrazione a Cagliari il 26/03/1999 al n. 792.

Le opere di urbanizzazione del comparto risultano collaudate con determinazione n. 1017 del 31.12.2010.

Per il comparto B sono state successivamente presentate alcune varianti ed in particolare si richiamano le seguenti:

- ✓ variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 26/09/2002, nel quale era prevista nello specifico il frazionamento in tre lotti del lotto n° 18, denominati 18 a, 18 b e 18 c, con la conseguente ripartizione della volumetria residenziale e per attività connesse e la modifica al planivolumetrico;
- ✓ variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 04/06/2016.

La variante in forma semplificata riguarda in particolare il solo lotto n. 18 c, per il quale si propone la modifica della destinazione d'uso della volumetria per servizi connessi in residenziale, ai sensi dell'articolo 11 comma 2 e 2 bis della L.R. 23/85.

Per quanto esposto in premessa, la presente variante urbanistica viene proposta come variante non sostanziale in forma semplificata, ai sensi dell'art. 21, comma 2 bis, della L.R. 45/1989 e dell'art. 11.

In tale contesto la variante non ricade nel campo di applicazione dell'art. 8, comma 2, delle Norme di attuazione del PAI: ovvero non sono necessari specifici studi di compatibilità idraulica e geologica geotecnica. E in effetti, data la situazione di attuazione ormai "definitiva" del piano e la favorevolissima situazione morfologica delle aree interessate, non si ritiene utile provvedere a specifici studi, assumendosi certamente esaustivi quelli già condotti e approvati in sede di variante al PUC e non ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 47 delle NA del PAI (principio di invarianza idraulica) in quanto secondo quanto stabilito dalle direttive Regionali (linee guida e

indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica Allegate alla Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17.05.2017) è esclusa in quanto variante di un piano attuativo già approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale alla data del 13.10.1997.

L'ambito di riferimento normativo per la Valutazione Ambientale Strategica è il Decreto Legislativo 152 del 2006, recante "Norme in materia ambientale".

All'art. 6 del decreto è previsto che la valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi **che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.**

Nel caso specifico si tratta di una variante a un piano già vigente dove **non si determina nessuna modifica nell'uso delle aree**, resta invariata la superficie del piano e risultano realizzate sia le opere di urbanizzazione, sia le nuove edificazioni.

Non si possono dunque rilevare elementi che possano generare quegli *"impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale"*, indicati dalla norma, dati i quali si renderebbe necessario procedere alla Valutazione Ambientale Strategica.

Con la presente variante si vuole inoltre usufruire della previsione di cui all'art. 11, comma 2 e 2 bis, della vigente L.R. 23/1985, che recita:

"2. Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.

2-bis. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita

deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.”

In particolare per il lotto in oggetto, si vuole modificare la destinazione d'uso dei volumi destinati a "servizi strettamente connessi alla residenza" in volumi residenziali a tutti gli effetti, garantendo comunque, in maniera proporzionale al volume del lotto, la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza, pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.

Nella successiva tabella si riportano i dati del lotto ed i conseguenti parametri urbanistici vigenti ed in variante.

N° Lotto urbanistico	Proprietà	foglio 14 particelle	superficie lotto
18 c	Meloni Albino	748	198 mq
	Meloni Albino	751	38 mq

Lotto 18 c – Parametri urbanistici approvati			
Superficie	Volume Massimo edificabile	Volume per residenze	Volume servizi connessi
236 mq	558 mc	434 mc	124 mc

Lotto 18 c – Parametri urbanistici in variante			
Superficie	Volume Massimo edificabile	Volume per residenze	Volume servizi connessi
236 mq	558 mc	530,10 mc	27,90 mc

Decimomannu, 22/02/2021

Il Lottizzante
Meloni Albino

Il Progettista
Ing. Flavio Bachis