

Aprile 2015

COMUNE DI VILLASOR



VARIANTE AL PIANO
DI FABBRICAZIONE

RICLASSIFICAZIONE DEI VINCOLI
STRADALI RICADENTI ALL'INTERNO
DEL PERIMETRO URBANO

Il Sindaco
Walter Marongiu

Il Responsabile del Servizio
Geom. Paolo Cappai

I Professionisti
Angelo Marongiu
Giorgio Meloni

RELAZIONE

VARIANTE AL PDF DEL COMUNE DI VILLASOR

La presente variante consiste nella ridefinizione di aree vincolate dal Programma di Fabbricazione vigente (strumento urbanistico approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8045/2167 del 18/06/1971 e pubblicato nel BURAS n. 21 del 09/07/1971 e successive varianti) ricadenti all'interno dell'abitato, classificate come fasce di rispetto stradale (zone "H2" del Pdf) che, per decadenza del vincolo, necessitano di una nuova classificazione urbanistica, senza comunque aumento degli abitanti insediabili e di carico urbanistico.

Entro il perimetro urbano del comune di Villasor si riscontrano tre tipologie di vincolo decaduto relativo a fascia di rispetto stradale:

- la prima tipologia è relativa a fasce di rispetto delle **ex strade di tipo C** (originariamente strade extraurbane secondarie) che hanno perso nel tempo i requisiti per essere extraurbane e che al momento si trovano all'interno dei limiti dell'area urbana, come definita, ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, dalla Delibera Comunale n. 25 del 29/09/2010, divenendo di fatto strade urbane di quartiere (tipo E); questo mutamento comporta la perdita dell'obbligatorietà dell'imposizione delle fasce laterali di rispetto stradale (da 30 metri per strada extraurbana di tipo C a 0 metri per strada urbana di tipo E);
- la seconda tipologia è relativa ad aree spartitraffico di alcune strade comunali di quartiere, che non possedevano e non possiedono alcun requisito per essere classificate zone H di salvaguardia;
- la terza tipologia è relativa a fasce di rispetto di un **cavalcaferrovia** facente parte di una strada mai realizzata, che avrebbe dovuto collegare la Strada Statale 196 diramazione (attuale via Vitale Matta) con la Strada Statale 196 (attuale via Felice Serra) oltrepassando la ferrovia.

Nella prima tipologia di vincolo decaduto rientrano dei tratti di alcune strade statali e provinciali ricadenti entro il perimetro urbano. In particolare le fasce di rispetto dei seguenti tratti stradali:

- a nord dell'abitato il tratto sulla Strada Statale 196 diramazione, che collega il comune di Villasor con il comune di Serramanna, l'attuale via Vitale Matta;
- ad ovest dell'abitato il tratto sulla Strada Statale 196, che collega il comune di Villasor con il comune di Villacidro, l'attuale via Felice Serra;
- a sud ovest dell'abitato il tratto (all'incrocio con la via Cagliari) sulla Strada Provinciale 7, che collega il comune di Villasor con il comune di Monastir;

- a sud est dell'abitato il tratto sulla Strada Provinciale 4, che collega il comune di Villasor con il comune di San Sperate, fino all'incrocio con la Strada Provinciale 4, l'attuale via San Sperate.

Nella seconda tipologia di vincolo rientrano le aree spartitraffico di viale Repubblica e corso XXV Aprile.

Nella terza tipologia di vincolo decaduto rientrano le fasce di rispetto del tratto stradale e la relativa sede del tratto stradale di collegamento di cui faceva parte il cavalcaferrovia predetto, che non è stato mai realizzato e soprattutto non è più prevista la sua realizzazione. Infatti il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, facendo seguito alle Conferenze di Servizi del 18/07/2002 e dell'8/10/2002, con proprio Atto Finale del 15/01/2003, prot. n. 111/CDS/OP. MIN., disponeva un nuovo assetto delle infrastrutture ferroviarie e viarie del luogo. Con tale provvedimento è stata definita la nuova ubicazione del cavalca ferrovia. Pertanto la nuova infrastruttura non è stata realizzata nella posizione originaria, prevista a suo tempo dal Programma di Fabbricazione comunale, ma traslata verso sud di circa 70 metri. Inoltre il cavalca ferrovia realizzato non ha più la funzione di collegare le strade statali menzionate (la SS 196 con la SS 196 dir) e attualmente diventate tratti urbani, ma di collegare la via Vitale Matta con la zona artigianale e commerciale (zona "D2") di via Felice Serra, diventando a tutti gli effetti una strada di collegamento urbano che, nelle previsioni della Conferenza di Servizi predetta, deve sostituire in modo permanente i due passaggi a livello ferroviari all'interno del perimetro urbano (uno sulla via Felice Serra e l'altro sulla via Palmiro Togliatti).

Tutto ciò premesso, vista la decadenza dei vincoli di cui sopra, è necessaria la riclassificazione delle aree che al momento risultano senza alcuna destinazione urbanistica.

Pertanto la scelta progettuale operata è la seguente:

- per la prima tipologia di vincolo decaduto, come individuata in premessa, le aree, ex fasce di rispetto, saranno classificate in continuità e analogia alla destinazione urbanistica delle aree confinanti (zone B, C, D, E e S), in particolare saranno classificate come BH, CH, DH, E, S3 e S*, in queste nuove zone potranno svolgersi tutti gli usi e le attività previsti rispettivamente per le zone B, C, D, E, S3 e S*. Nelle zone BH, CH e DH è vietata la nuova edificazione e/o l'incremento di eventuali volumetrie esistenti (indice fondiario e/o territoriale 0,00 mc/mq). Infatti si ribadisce che la presente variante non comporta l'aumento degli abitanti insediabili e del carico urbanistico.

- per la seconda tipologia di vincolo decaduto, le ex aree spartitraffico delle strade urbane menzionate diverranno zone S3 adibite a verde pubblico; In queste aree potranno svolgersi tutti gli usi e le attività previsti per la zona urbanistica destinata a verde pubblico, compresa la nuova edificazione con l'utilizzo dello stesso indice fondiario e/o territoriale previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente per le zone S3.
- per la terza tipologia di vincolo decaduto, come individuata in premessa, le aree, ex fasce di rispetto e le aree previste come sede stradale della infrastruttura non realizzata, saranno classificate in continuità e analogia alla destinazione urbanistica delle aree confinanti, nella fattispecie zone E; in queste aree potranno svolgersi tutti gli usi e le attività previsti per la zona urbanistica a destinazione agricola, compresa la nuova edificazione con l'utilizzo dello stesso indice fondiario e/o territoriale previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente per le zone E.

I Professionisti

Arch. Angelo Marongiu

Arch. Giorgio Meloni