



Comune di Elmas

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ELMAS Variante urbanistica

nell'ambito del progetto

GILIACQUAS FUTURA

**Azioni per lo sviluppo ambientale/ culturale/
turistico della laguna di Santa Gilla in
territorio del Comune di Elmas**

CUP I25D19000050001 - CIG 81015488E6

RUP -ing. Roberto Spina

Responsabile Settore Urbanistica - ing. Claudia Serafini

Progettisti [RTP Abeille + GAIA consulting]

arch. paesaggista Enrica Campus

arch. Claudia Meli

ing. Marco Muroi

geol. Cosima Atzori

dott. agr. Giulia R. Urracci

dott. archeol. Antonella Unali (MusArte soc.coop.)

Co-progetto

arch. Claudia Pintor

Consulenza scientifica

prof. arch. Alessandro Villari

Consulenza naturalistica

dott. nat. Roberto Cogoni

Calcoli strutturali

ing. Mauro Medici

Collaboratori

arch. Domenico Branca

dott. pian. Marco Loi

geol. Marta Camba

dott. archeol. PierTonio Pinna (MusArte soc.coop.)

A - Relazione di Variante e proposta normativa



Abeille.architettura e paesaggio
viale San Martino, 3 Oristano
studio@abeillearchitetti.info

INDICE

1 PREMESSA 2

2 CONTESTO DELLA VARIANTE 3

3 LE MODIFICHE AL PUC 4

4 LA PROPOSTA NORMATIVA 7

5 LE PREVISIONI DI PROGETTO ENTRO IL NUOVO QUADRO NORMATIVO 8

1 PREMESSA

Il documento descrive i contenuti della Variante al Piano Urbanistico del Comune di Elmas, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. N. 6 del 23/02/2016 con Verifica di Coerenza Determ. Dir. Gen N. 485 del 13/05/2019 e pubblicato sul BURAS N. 24 del 23/05/2019. Piano quindi adeguato al PPR e al PAI.

La Variante al PUC è emerso essere necessaria per assegnare coerenza urbanistica al progetto pubblico finanziato nell'ambito del **Piano Urbano Integrato ex art. 21 del DL n. 152 del 2021 della Città Metropolitana di Cagliari** sui fondi PNRR M5C2 – Investimento 2.2

Obiettivo del progetto è l'attuazione di “Azioni per lo sviluppo ambientale/culturale/turistico della laguna di Santa Gilla in territorio del Comune di Elmas”.

L'ambito di interesse della Variante è inquadrabile nell'area peristagnale della Laguna di Santa Gilla in località Giliacquas e località Sa Turrita (lungostagno Sa Mura).

2 CONTESTO DELLA VARIANTE

La variante interessa gli ambiti peristagnali della Laguna di Santa Gilla nel Comune di Elmas.

Il sistema paesaggistico della laguna di Santa Gilla, situata nella costa sud della Sardegna, si estende per oltre 3715 ettari, ed è costituita da un insieme di aree umide: lo Stagno di Santa Gilla, appunto, che lambisce il territorio di Elmas; lo Stagno di Cagliari, lo Stagno di Capoterra e le Saline di Santa Gilla e Conti Vecchi.

Insieme alla Laguna di Molentargius rappresenta le zone umide più grandi della Sardegna e nel caratterizzano la struttura ambientale della fascia costiera dell'isola.

La Laguna di Santa Gilla ricade amministrativamente nei Comuni di Cagliari, Elmas, Assemini e Capoterra e nel suo intorno si concentrano aree di particolare rilevanza nel funzionamento della vita urbana: l'aeroporto, il porto canale, l'area industriale di Macchiareddu.

La vasta zona umida dello Stagno di Cagliari rappresenta un sistema di transizione e di interfaccia ambientale tra il dominio continentale, rappresentato dai terreni della pianura campidanese e il settore marino del Golfo degli Angeli.

Il sistema dello Stagno di Cagliari è la più vasta zona umida della Sardegna, costituendo il bacino recettore di un esteso sistema idrografico che dal Campidano di Cagliari si estende fino al Sarcidano, a buona parte dell'Iglesiente e al Sulcis, occupando complessivamente una superficie di circa 2.332 kmq.

Il Comune di Elmas è uno dei comuni dell'area vasta di Cagliari e ricade nell'ambito amministrativo della Città Metropolitana di Cagliari, di recente modificata nei suoi limiti, che da includere i 17 Comuni della corona del Golfo di Cagliari, oggi interessa 71 Comuni nell'area del Sud Sardegna.

Si estende per una superficie territoriale di 14,275 Km², così come rilevati nella sua ripercorrenza dei limiti amministrativi avvenuta nel 2014, che ha interessato in particolare il limite della sponda stagnale, sino a quel momento ancora parte del Comune di Cagliari, sì Elmas sino al 1989 era frazione.

Con la città di Cagliari mantiene stretti legami, vuoi per la sua conurbazione, vuoi per essere sede del principale Aeroporto dell'Isola, assumendo così il ruolo di 'porta d'accesso'; rafforzata anche dal passaggio della linea ferroviaria che collega tutte le parti dell'Isola verso il Capoluogo e crocevia delle strade di grande

comunicazione. Gli scali ferroviari sono due: uno nell'abitato e uno all'Aeroporto 'Cagliari Elmas'.

Con Cagliari Elmas, condivide lo stagno, lo specchio d'acqua tutto nell'area amministrativa di Cagliari e le sponde in Comune di Elmas sulla riva est. Anche per questo è sempre complicato dividere i confini tra Elmas e Cagliari: la loro compenetrazione è così forte che a volte non ci si rende conto dei limiti territoriali.

L'ambito più puntuale della variante è quello dell'area di Giliacquas, un quartiere di Elmas, che dista poco meno di 1,5 km dal centro del paese.

Giliacquas ha visto le sue origini con le prime edificazioni a cavallo tra gli anni Sessanta e Settanta del secolo scorso, per consolidarsi nelle trasformazioni che oggi osserviamo nel primo decennio degli anni Duemila.

Tra Elmas e il quartiere di Giliacquas si infrapone l'asse ferroviario che definisce una vera e propria separazione fisica, superata prima con un passaggio a livello, della via con il medesimo toponimo, trasformato, per chiare ragioni di sicurezza negli anni Novanta è stato trasformato in sovrappasso.

Diverse trasformazioni delle infrastrutture viarie che hanno visto nel passato recente la realizzazione della rettifiche che oggi segnano la porta tra l'abitato principale e la campagna circostante, verso Giliacquas e da qui in direzione Assemini.



Non troppo distante dal quartiere è localizzata la Stazione ferroviaria di Elmas Centro e oltre il riu Sestu si sviluppa la grande area dell'Aeroporto di Cagliari Elmas.

Al margine sud della borgata, sulla riva dello stagno in un'area di circa 18.000 mq, sorge la sede del centro Operativo della Protezione Civile Regionale, costituita da diversi edifici, banchine e moli di approdo, completamente attrezzata per essere adibita presidio di prima accoglienza, soccorso e smistamento di eventuali feriti verso i presidi ospedalieri della città.

L'area della variante si individua sulla fascia peristagnale della Laguna di Santa Gilla ed è distinguibile in due ambiti differenti: il primo tra il fronte urbano di Giliacguas e la riva, con caratteri più urbani; il secondo oltre il Riu Sestu caratterizzato da elementi di naturalità e minima antropizzazione, rilevabile dell'asse della strada lungo stagno e dalla presenza delle baracche dei pescatori.

I limiti dell'area di progetto sono definiti nel primo ambito dal limite dell'edificato e dal bordo della strada sterrata che arriva all'area dei pescatori. Nel secondo ambito dai limite dei campi che fronteggiano lo stagno.

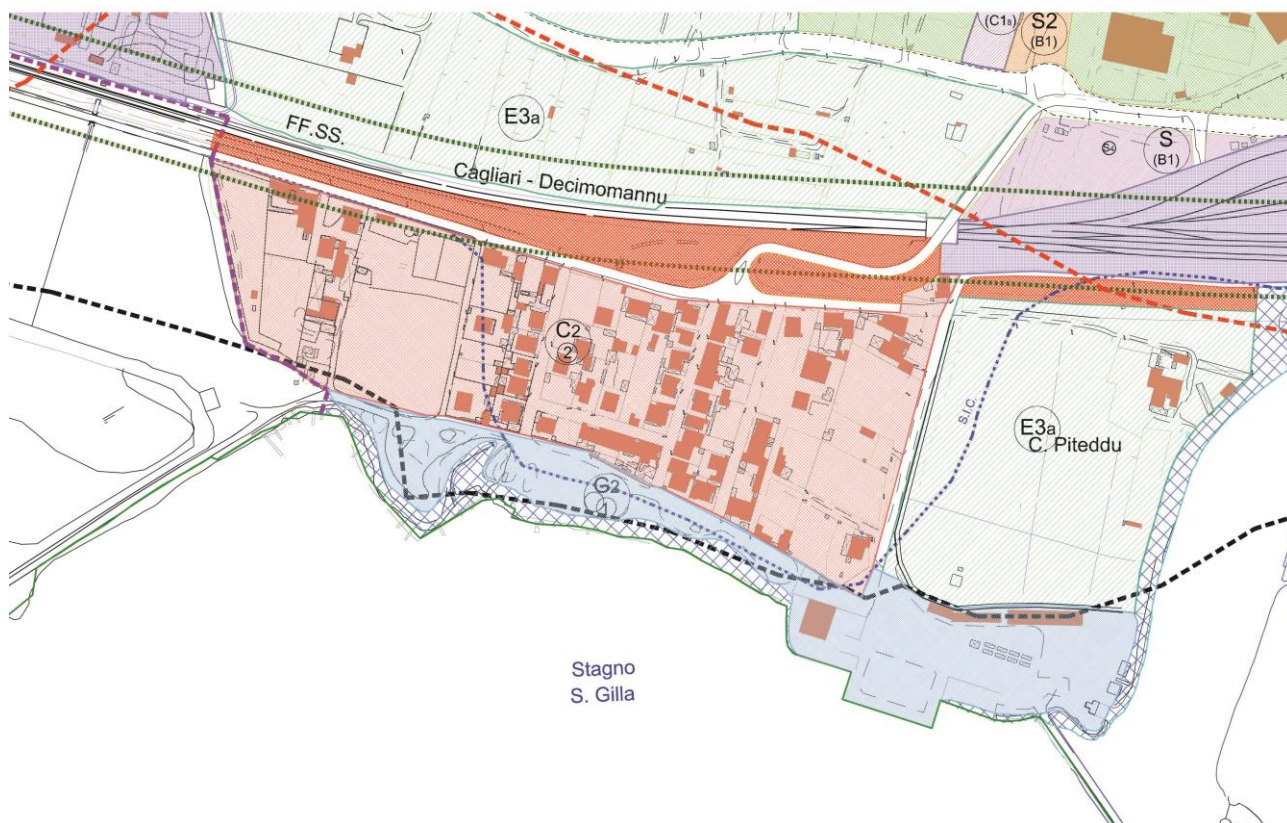
3 LE MODIFICHE AL PUC

La variante al PUC, benché sostanziale, si basa sul riconoscimento delle funzioni attuali, coerenti con lo stato dei luoghi ed in particolare: gli usi per la pasca dello stagno e le funzioni di margini periurbani, oltreché le funzioni ricreative delle stesse aree.

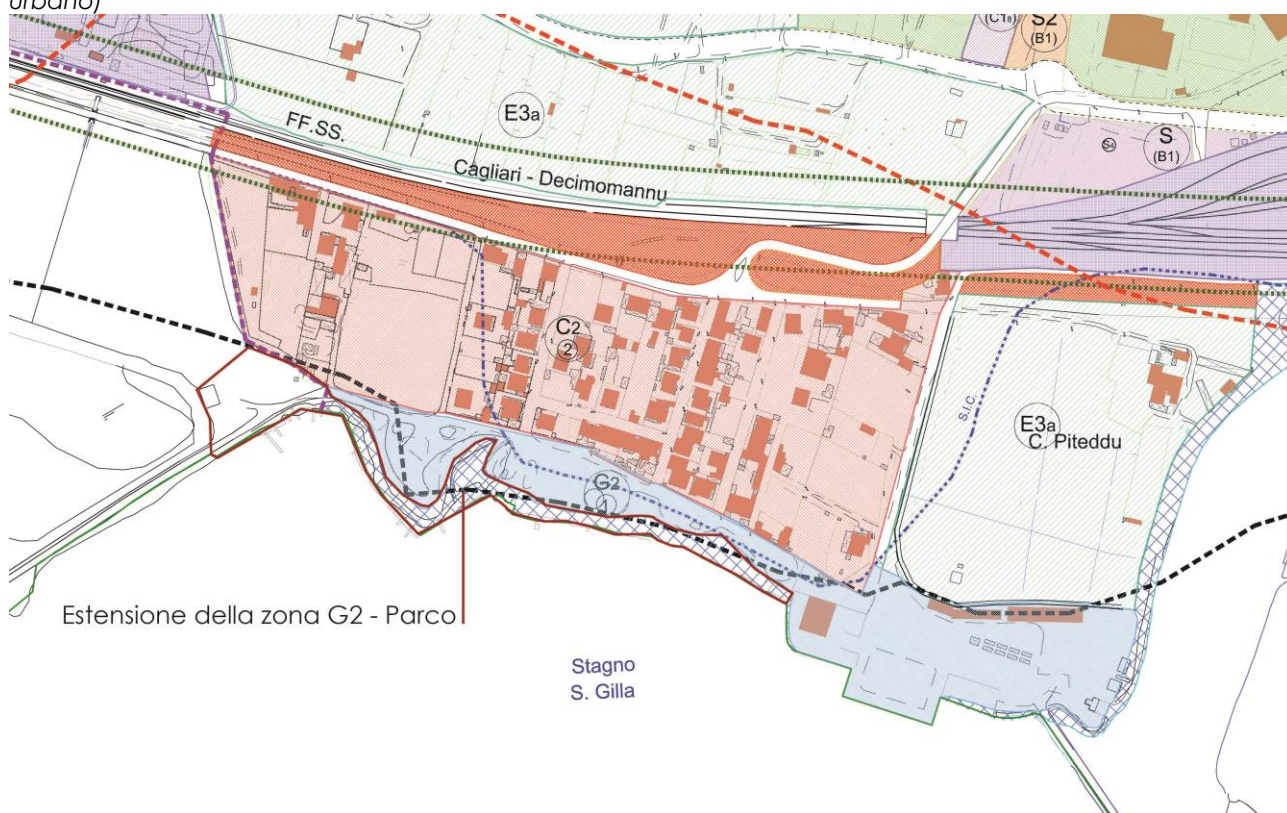
La proposta di variante si pone quindi in coerenza con la pianificazione sovraordinata del PPR, le recenti previsioni di tutela introdotte con l'art. 28 della LR 1/2021 e i Piani di Gestione dei siti di Rete Natura 2000.

La variante interessa una modifica dell'attuale zona G2 ai margini del nucleo Urbano di Giliacguas e la definizione di una sottozona della zona H2 Salvaguardia Ambientale, specifica per l'area di interesse di fruizione, capace di regolarne gli usi in coerenza con la presenza di habitat e habitat di specie, consentendo l'attuazione di interventi di conservazione della natura più ampi rispetto a quelli ora parzialmente individuati.

Di seguito si riporta l'immagine del PUC vigente a la modifica della perimetrazione proposta, rimandando per un approfondimento **alle tavole di Variante**.



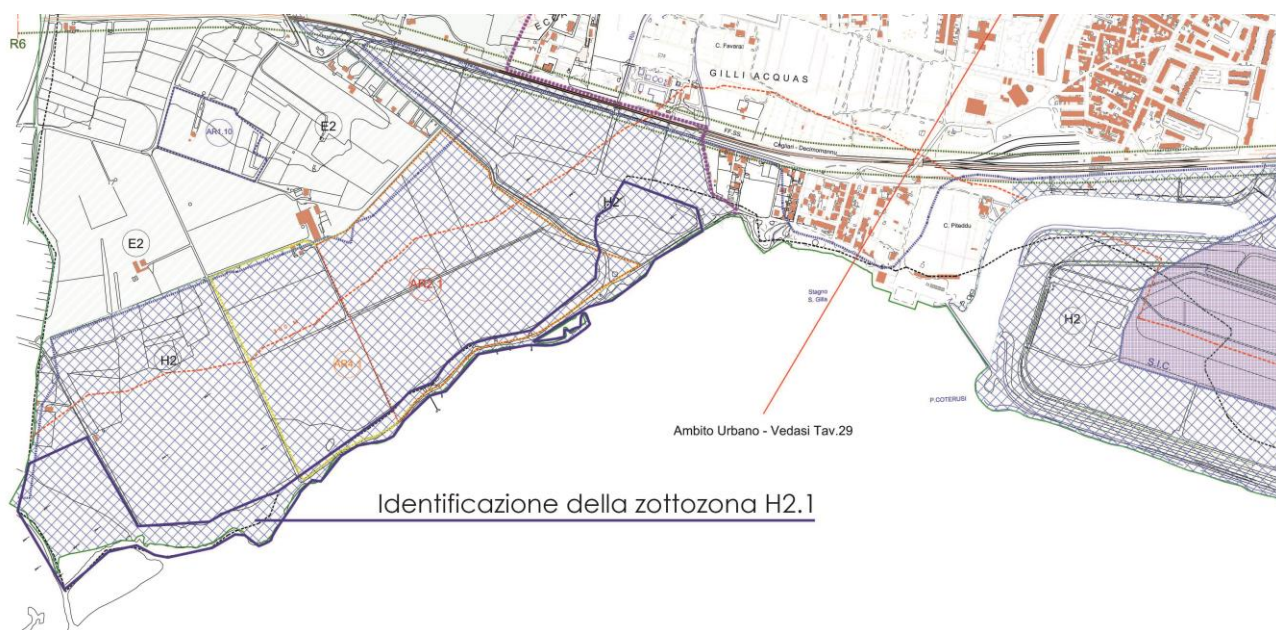
>> Estratto del PUC vigente nell'ambito di Giliacquas (tav. 29 Il progetto del PUC. La zonizzazione del centro urbano)



>> Proposta di variante con individuazione dell'estensione della zona G2



>> Estratto del PUC vigente nell'ambito peristagnale (tav. 28 Il progetto del PUC. La zonizzazione del territorio)



>> Proposta di variante con individuazione della sottozona H2.1 nella quale attivare forme di promozione della fruizione sostenibile e di progetti di conservazione della natura orientati all'eliminazione delle criticità in essere (degrado, frammentazione...)

Resta invariato il riconoscimento dei vincoli di tutela sovraordinati alla pianificazione urbanistica, ai quali si aggiunge la tutela delle aree umide introdotta con l'art. 28 della LR 1/2021, e sue integrazioni, fatto salvo dalla Sentenza della Corte Costituzionale n.24 del 28 gennaio 2022:

Art. 28 Disposizioni di salvaguardia delle zone umide

1. Fino all'adeguamento del PPR e delle relative NTA il vincolo paesaggistico relativo alle zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, delle vigenti NTA si interpreta sistematicamente con l'articolo 18 delle medesime NTA nel senso che le zone umide rappresentano beni paesaggistici oggetto di conservazione e tutela per l'intera **fascia di 300 metri dalla linea di battigia dei laghi naturali, degli stagni, delle lagune e degli invasi artificiali**, a prescindere dalle perimetrazioni operate sulle relative cartografie in misura inferiore.

2. Nelle zone urbanistiche A, B, C, D, E ed F dei comuni **che non abbiano provveduto all'adeguamento del piano urbanistico comunale al PPR**, le aree libere da volumi regolarmente accatastati alla data di approvazione della presente legge, che ricadano nella fascia di tutela di cui al comma 1, **sono inedificabili e non possono essere oggetto di alcuna trasformazione urbanistica o edilizia**.

3. Sugli edifici esistenti nella fascia di tutela di cui al comma 1 restano consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni.

4 LA PROPOSTA NORMATIVA

Attualmente l'ambito di interesse del progetto è governato dai seguenti articoli di norma del PUC:

ART.11 - Zona G - Servizi Generali (Pubblici e Privati)

Le zone G – Servizi generali pubblici o di interesse comune comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati ai servizi d'interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore, universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport, le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori, simili. Ai sensi della L.R. 20/1991, l'edificazione nelle zone omogenee G deve essere sempre preceduta da un Piano Urbanistico Attuativo. Sono individuate le seguenti zone omogenee:

[...]

Zona G2: Parchi, Strutture per lo sport e il tempo libero. Costituiscono le aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati. Sono consentite le seguenti destinazioni: pesca sportiva e nautica (e attività accessorie), attività sportive e ricreative in genere, parchi e spazi per il tempo libero, presidi ambientali, attività turistiche (inclusa la ricezione e la somministrazione di prodotti tipici e alimentari in genere).

[...]

La zona G2 è suddivisa, in base alle utilizzazioni e destinazioni, nelle seguenti sottozone:

- SOTTOZONA G2.1 Punto approdo per pesca sportiva, nautica, attività sportive e ricreative in genere, parchi e spazi per il tempo libero, attività connesse alla protezione civile e alla protezione dell'ambiente

[...]

Parametri edilizi e urbanistici Gli interventi sono subordinati all'applicazione dei seguenti indici di edificabilità e dotazioni di aree per servizi pubblici, da cedere all'ente locale in fase di convenzionamento del piano attuativo [...]

SOTTOZONA G2.1 indice di edificabilità territoriale 1,0 mc/mq;

ART. 12 - Zona H - Salvaguardia

Parti del territorio che rivestono un particolare valore archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali. Sono individuate le seguenti zone omogenee:

ZONA H2: pregio ambientale e paesaggistico. Aree nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

[...]

Modalità d'intervento. E' prescritto l'indice territoriale massimo di mc/mq 0,001, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.14 del D.P.R.380/2001 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

Le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre e da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni in confine con aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici debbono essere di tipo leggero. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione su edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona è richiesta l'autorizzazione o il Permesso di Costruire.

ZONA H2 – di pregio ambientale e paesaggistico. Intorno allo stagno e su aree vulnerabili viene definita un'area di rispetto a protezione dello specchio acqueo ed a salvaguardia dell'ecosistema naturalistico. **In tali zone non è consentito alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli volti alla conservazione e manutenzione dell'ecosistema.** Dette aree necessitano di essere preservate da qualsiasi intervento o attività potenzialmente impattante.

Devono essere pertanto previsti unicamente interventi di gestione della vegetazione naturale esistente.

L'indice di edificabilità fondiario è stabilito in 0,001 mc/mq.

La proposta di variante interviene estendendo l'area della **zona G2** parco nel lungostagno periurbano di Gilliacquas sino alla sponda stagnale, in gran parte già sottoposta a modifiche e trasformazioni e ad includere le volumetrie esistenti dei magazzini e vani appoggio dei pescatori, Inoltre riduce l'indice di fabbricabilità territoriale in questa area del 60% portandolo a 0,4 mc/mq, considerato il vantaggio del quale già beneficia.

ART.11 - Zona G - Servizi Generali (Pubblici e Privati)

[...]

SOTTOZONA G2.1 – Parco di Gilliacquas indice di **edificabilità territoriale 0,4 mc/mq**

Per la Zona H2, considerata la nuova sottozona è introdotto il seguente comma:

ART. 12 - Zona H - Salvaguardia

[...]

ZONA H2 – di pregio ambientale e paesaggistico. Intorno allo stagno e su aree vulnerabili viene definita un'area di rispetto a protezione dello specchio acqueo ed a salvaguardia dell'ecosistema naturalistico. **In tali zone non è consentito alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli volti alla conservazione e manutenzione dell'ecosistema.** Dette aree necessitano di essere preservate da qualsiasi intervento o attività potenzialmente impattante.

Devono essere pertanto previsti unicamente interventi di gestione della vegetazione naturale esistente.

SOTTOZONA H2.1 - aree di pregio ambientale e paesaggistico con funzioni di attività ricreative e produttive sostenibili. Identifica le aree peristagnali nelle quali sono svolte attività ricreative a basso impatto ambientale e attività di pesca, anche con finalità produttive, con elevati gradi di sostenibilità ambientale e nel rispetto delle misure di conservazione del Sito di Rete Natura 2000.

Nella sottozona sono ammessi gli interventi volti al miglioramento della fruizione e funzionali alla riduzione degli impatti su habitat e specie.

L'indice di edificabilità fondiario è stabilito in 0,001 mc/mq.

Tutte le volumetrie devono essere previste con soluzioni facilmente amovibili e capaci di non incidere sul sottosuolo e del tipo NBS (*Natural Base Solution*).

Per la realizzazione di viabilità e percorsi devono impiegarsi tecniche e pavimentazioni *Sustainable drainage system* (SuDS), tali da conservare la capacità drenante dei suoli.

Gli interventi di scavo sono attuati in coerenza con il Piano di Assetto Idrogeologico e nelle aree di interesse archeologico non superano la profondità di 50 cm.

E' vietato l'impiego di specie vegetali invasive e non appartenenti agli habitat di riferimento così come elencati nei Piani di Gestione di Rete Natura 2000.

5 LE PREVISIONI DI PROGETTO ENTRO IL NUOVO QUADRO NORMATIVO

Le previsioni di progetto entro il nuovo quadro normativo non determinano modifiche rispetto a parere motivato espresso sull'adeguamento del Piano Urbanistico vigente. Di seguito si riepiloga il nuovo scenario urbanistico correlato.

La modifica più rilevante è quella che riguarda la perimetrazione della sottozona H2.1 aree di pregio ambientale e paesaggistico con funzioni di attività ricreative e produttive sostenibili, alla quale è assegnata una norma che meglio specifica il rapporto tra il margine peristagnale e il suo valore ambientale e naturalistico riconosciuto con l'istituzione di Rete Natura 2000.

Per quanto attiene la zona G2.1 oltreché un'estensione del perimetro è proposta anche una riduzione dell'indice territoriale più coerente con il contesto e con il nuovo quadro normativo definito dall'art. 28 LR 1/2021.

La nuova zona G2.1 proposta di estende per circa 39.530mq a cui andrebbe a corrispondere una volumetria iniziale di previsione di 13.852 mc, anziché 39.530mc come da PUC vigente

Di questa volumetria una quota parte è assorbita dagli edifici della Ex-protezione civile e degli altri volumi esistenti.

Il progetto proposto di "Azioni per lo sviluppo ambientale/ culturale/turistico della laguna di Santa Gilla in territorio del Comune di Elmas" sviluppa una volumetria totale di 2.840 mc di cui 1.300 mc corrispondenti a ombreggi.

Nella zona H2.1 non sono previste volumetrie ma esclusivamente percorsi, passerelle e in generale opere orizzontali.