

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce l'elaborato propedeutico all'attivazione della procedura di variante al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Calasetta, che ha come oggetto l'individuazione e la variazione della zonizzazione delle aree destinate all'ampliamento della strada via Sotto Torre - via Salina per la realizzazione di un percorso ciclabile.

Le aree oggetto dell'intervento ricadono parzialmente su proprietà privata, pertanto per l'acquisizione delle stesse si rende necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio, congiuntamente alla dichiarazione di pubblica utilità con contestuale adozione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii., di una variante urbanistica, come stabilito dal DPR n. 327/2001.

Le opere non sono previste nel Piano di Fabbricazione Comunale, pertanto l'avvio della procedura espropriativa necessita di una variante "non sostanziale" allo strumento urbanistico vigente con la localizzazione delle opere in progetto nello strumento urbanistico generale approvato con D.C.C. n. 21/2004, pubblicato sul BURAS n. 39/2004).

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Generale

Il tratto oggetto d'intervento si estende per circa 600 metri di lunghezza lungo la strada comunale denominata via Sotto Torre, compresa tra la Spiaggia Sotto Torre e la Spiaggia Le Saline, in un contesto extraurbano caratterizzato da una carreggiata stradale di larghezza modesta, priva di segnaletica orizzontale e con tratti pericolosi a causa della scarsa visibilità.

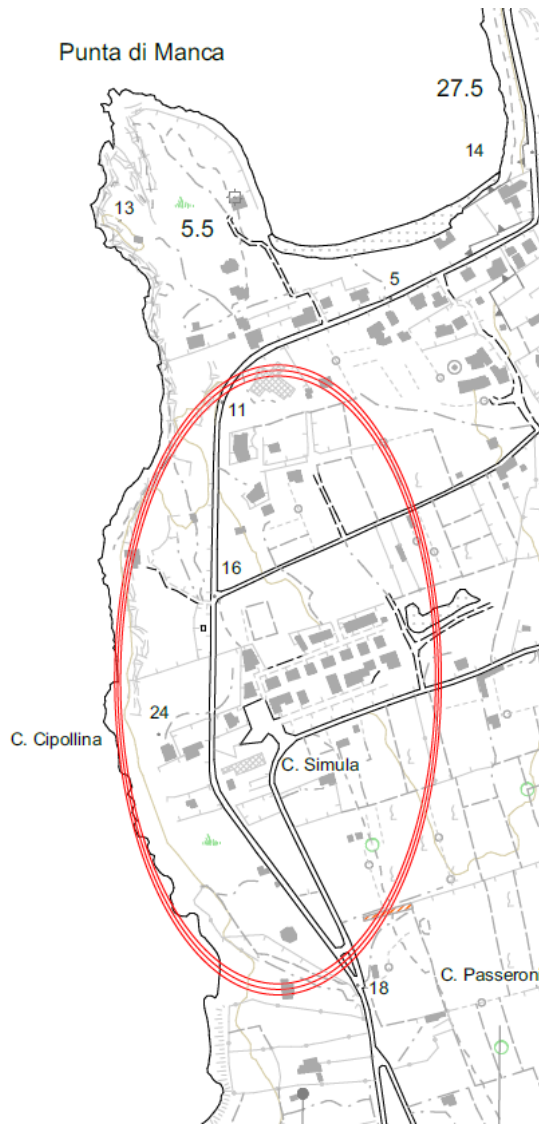
Le criticità della strada diventano rilevanti soprattutto durante la stagione estiva, quando i turisti popolano le spiagge limitrofe con conseguente aumento del traffico veicolare.

Il percorso ciclopedonale in progetto si svilupperà in adiacenza alla suddetta strada via Sotto Torre, con inizio in prossimità del parcheggio di Largo dei Ginepri (e via dei Ginepri). Valutando la strada comunale con verso dalla Spiaggia Sotto Torre alla Spiaggia Le Saline, questa sarà caratterizzata nel primo tratto (zona di studio 1) subito dopo il parcheggio dalla presenza di una zona S3 sul lato sinistro, con vegetazione bassa (macchia mediterranea) e la presenza di qualche lotto privato distante da 7 ai 10 metri dalla strada esistente. Sul lato destro (lato mare), oltre



che una vegetazione bassa, si rileva un importante dislivello rispetto alla sede stradale.

Dopo l'incrocio con via Canetti, la larghezza della fascia comunale S3 aumenta (30/35 metri) fino ad intercettare dei lotti privati che di fatto definiscono la fine della zona S3. Siamo in piena zona di studio 2, e dopo il confine S3 si segnalano le maggiori criticità, infatti in questo tratto la strada comunale è affiancata dalle costruzioni limitrofe su entrambi i lati, e soprattutto in corrispondenza dell'adiacente



curva che condiziona negativamente la visibilità per il traffico veicolare e presenta una banchina laterale stretta e poco praticabile, si segnala un tratto di percorso particolarmente pericoloso per pedoni e ciclisti.

Dopo la zona critica della curva, la strada comunale prosegue affiancata su entrambi i lati da proprietà private in zone agricole delimitate da recinzioni e da ingressi alle proprietà private.

Il tratto oggetto d'intervento s'interrompe nella zona di studio 3 in corrispondenza dell'incrocio con via Giuseppe Mazzini.

Si segnala che tutto il percorso è caratterizzato dall'assenza di illuminazione pubblica e dalla totale assenza di percorsi dedicati e protetti per pedoni e ciclisti.

Vincoli

In merito alla presenza di vincoli, si conferma quanto riportato nella prefattibilità ambientale del progetto di fattibilità tecnica ed economica, che in sintesi definiva quanto riportato di seguito:

- Le zone urbanistiche interessate sono la zona C (espansione residenziale), la zona E (agricola) e la zona H (zona di rispetto).
- Rispetto al P.A.I., al P.S.F.F. e P.G.R.A. non sono stati individuati delle zone di rischio particolari, e come riportato anche nella relazione geologica, sostanzialmente, non sussiste la necessità di predisporre uno studio di compatibilità geologica - geotecnica e idraulica in quanto non espressamente richiesto dalle N.A. del PAI.
- Inquadramento nel P.P.R. nell'ambito di paesaggio 06 "Carbonia e Isole Sulcitane" e ricadente in Fascia Costiera (BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI EX ART. 143 D.LGS N. 42/2004). Relativamente al seguente ambito di tutela, a corredo del progetto di fattibilità tecnica ed economica, è stata predisposta la richiesta di autorizzazione paesaggistica inserita nella procedura di conferenza di servizi nell'iter autorizzativo della prima fase di progettazione.
- Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92) .
- L'intervento proposto rientra all'interno dei confini del Parco Geominarario. Tuttavia, secondo le prescrizioni del piano, non altera le caratteristiche essenziali dei beni identitari.
- L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
 - o Codice SITAP - 200027
 - o Descrizione - Calasetta - Intero Territorio Comunale
 - o Atto - DAPI TPUC/24 06/04/1990



LEGENDA

	A	CENTRO STORICO
	B₁	ZONA DI COMPLETAMENTO INTENSIVA (P.P.)
	B₂	ZONA DI COMPLETAMENTO SEMI-INTENSIVA
	C	ZONA DI ESPANSIONE ESTENSIVA (P.R.)
	C₀	DI ESPANSIONE SEMI-ESTENSIVA
	C₁	DI ESPANSIONE CON P.P.
	C₂	DI ESPANSIONE SEMI-INTENSIVA
	C₃ C₄	DI ESPANSIONE INTENSIVA
	D₁	ZONA ITTICO INDUSTRIALE
	D₂/C₂	INDUSTRIALE ARTIG. IN TRASFERIMENTO
	D₃	INDUSTRIALE ART. DI NUOVO INSEDIAMENTO
	E	AGRICOLA
	F	TURISTICA
	G	SERVIZI GENERALI
	H₁	RISPETTO CIMITERIALE
	H₂	ZONA DI RISPETTO IDROGEOMORFOLOGICO
	S	SPAZI PUBBLICI
	P	ZONA PORTUALE

3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

Il progetto si propone di porre le basi per la realizzazione di un'opera infrastrutturale che, in adeguamento alla esistente strada di collegamento, assolverà alla nuova funzione di asse di collegamento di livello locale ma che, nel contempo, possa essere inserito in itinerari di natura intercomunale di ambito più vasto attraverso gli interventi di ammodernamento che eleveranno gli attuali standard a quelli più consoni ad un collegamento di carattere comunale e di infrastruttura che tutela l'utenza debole con la realizzazione del percorso ciclabile.

Gli interventi in progetto prevedono la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo 611 metri (misurato in asse tracciato), da inquadrare come un primo intervento per la realizzazione di un itinerario completo come illustrato nella relazione generale.

Come precisato anche nel precedente livello di progettazione, gli obiettivi perseguiti dalle scelte progettuali hanno tenuto conto dei seguenti punti strategici per l'amministrazione comunale:

- garantire e migliorare l'accessibilità di tutte le persone promuovendo nuove forme di mobilità più sostenibili per raggiungere contesti importanti e ambiti del comune di Calasetta;
- migliorare la qualità dell'aria e dell'ambiente urbano disincentivando l'utilizzo del traffico veicolare;
- garantire efficienza e sicurezza al sistema della viabilità e dei trasporti;
- sviluppare una nuova cultura della mobilità tra i cittadini e gli ospiti.

4. DISPONIBILITA' DELLE AREE

Gli interventi sono condotti su aree di proprietà comunale e su aree di proprietà privata. È stato quindi redatto l'allegato piano particellare di esproprio, composto da elaborato grafico e dalla relazione sul piano particellare d'esproprio da assoggettare ad esproprio, l'indicazione della ditta risultante agli atti catastali e la misura dell'indennità presunta. Per l'acquisizione delle aree private si dovranno attivare le procedure previste dalla vigente normativa in materia di espropri.

Si rimanda agli elaborati specifici sulla consistenza dell'area di esproprio e sugli importi stimati.

Le mappe catastali, utilizzate come supporto di base per la stesura delle tavole del piano particellare, sono state reperite presso le Agenzie del Territorio di Cagliari, in formato magnetico.

Considerato che la redazione dell'elaborato Piano particellare di Esproprio è stata conclusa e trasmessa al pec del protocollo, n.10682 del 31/07/2025, dal tecnico, il Geom Virdis, con i seguenti documenti:

- Piano Particellare descrittivo
- Relazione piano particellare
- Tav_1 Tavola d'insieme
- Tav_2 Foglio 1 Stralcio A
- Tav_3 Foglio 1 Stralcio B
- Tav_4 Foglio 1 Sviluppo Z
- Tav_5 Foglio 2
- Tav_6 Foglio 2 Sviluppo Z

5. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO EMOTIVAZIONI DELLAVARIANTE

Ai fini della procedura espropriativa e di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere il quadro Normativo di riferimento è il seguente:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 («Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità»).

L'amministrazione comunale di Calasetta, attraverso l'elaborazione del progetto, intende realizzare un primo stralcio di una infrastruttura che assolverà alla nuova funzione di asse di collegamento di livello locale ma che, nel contempo, possa essere inserito in itinerari di natura intercomunale di ambito più vasto attraverso gli interventi di ammodernamento che eleveranno gli attuali standard a quelli più consoni ad un collegamento di carattere comunale e di infrastruttura che tutela l'utenza debole con la realizzazione del percorso ciclabile.

Si rende pertanto necessaria la previsione delle opere nello strumento urbanistico vigente utile e necessaria all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità

6. CLASSIFICAZIONE E PROCEDURA DELLA VARIANTE

Presupposto per realizzare un'opera pubblica, o di pubblica utilità, è la sua previsione nello strumento urbanistico.

Nel procedimento di scelta della localizzazione di un'opera pubblica lo strumento fondamentale è, oltre al programma dei lavori pubblici (che garantisce coordinamento, trasparenza e pubblicità nelle scelte anche economiche delle Amministrazioni), lo strumento urbanistico comunale, in quanto è il momento della pianificazione strategica anche per individuare e localizzare le scelte infrastrutturali.

Se l'opera che si intende realizzare non è già prevista nel documento di pianificazione territoriale e il progetto si trova privo della necessaria copertura urbanistica, l'effetto di variazione del piano regolatore può conseguire ad una procedura semplificata e concertativa, quale una conferenza di servizi, un accordo di programma, un'intesa o, comunque, un atto che, in base alla legislazione vigente, comporti variante al piano urbanistico, come indicato nel D.P.R. 327 del 08.06.2001.

In alternativa, lo stesso testo unico disciplina la procedura per l'adozione implicita di variante, così favorendo l'imposizione del vincolo espropriativo, stabilendo che: l'approvazione del progetto, da parte del consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico; se l'opera non è di competenza comunale, l'atto di approvazione del progetto, è trasmesso al consiglio comunale competente per territorio, il quale "può" disporre l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico; se la Regione, chiamata all'approvazione dello strumento di pianificazione comunale, non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale, la variante si intende approvata e il consiglio comunale, in una successiva seduta, ne dispone l'efficacia.

La disciplina, sia pure nelle distinte opzioni (dalla via concertativa all'approvazione implicita di variante), ha e mantiene, comunque, il presupposto logico ordinario: solo l'approvazione da parte del consiglio comunale del progetto dell'opera pubblica (che equivale anche a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dell'intervento) e il cosiddetto "non dissenso" della Regione quindi, costituisce variante al piano. Anche quando l'opera non è comunale, è pur sempre il Comune che può, liberamente, decidere se adottare o meno la variante.

Con questa speciale disciplina, pertanto, anche a progetti “improvvisati” rispetto al piano regolatore viene garantita la preventiva e inderogabile copertura urbanistica da parte dei soggetti titolari del potere di pianificazione su quella parte di territorio.

Di seguito si riporta l'estratto normativo relativo al Titolo II DISPOSIZIONI GENERALI - Capo I - Art. 8 del D.P.R. 327 del 08.06.2001, che riporta la procedura necessaria all'acquisizione delle aree fino alla dichiarazione di pubblica utilità:

- a) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;
- b) vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;
- c) sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio.

Inoltre, secondo quanto disposto dall'art. 10 del citato D.P.R.

- a) Se la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità non è prevista dal piano urbanistico generale, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto, ove espressamente se ne dia atto, su richiesta dell'interessato ai sensi dell'articolo 14, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero su iniziativa dell'amministrazione competente all'approvazione del progetto, mediante una conferenza di servizi, un accordo di programma, una intesa ovvero un altro atto, anche di natura territoriale, che in base alla legislazione vigente comporti la variante al piano urbanistico.
- b) Il vincolo può essere altresì disposto, dandosene espressamente atto, con il ricorso alla variante semplificata al piano urbanistico da realizzare, anche su richiesta dell'interessato, con le modalità e secondo le procedure di cui all'articolo 19, commi 2 e seguenti.

L'articolo 19 commi 1 e 2 prevedono che:

1. Quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta con le forme di cui all'articolo 10, comma 1, ovvero con le modalità di cui ai commi seguenti;
2. L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico.