

# **COMUNE DI SARDARA**

## **PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)**

### **VARIANTE N° 7 (STRALCIO)**

LEGGE REGIONALE DEL 22.12.1989 N° 45

DELIBERAZIONE C.C. N° \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_

# **0.1**

RELAZIONE

DATA: NOVEMBRE 2008

AGGIORNAMENTO: NOVEMBRE 2009

GRUPPO DI PROGETTAZIONE INTERNO  
SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

IL PROGETTISTA  
(Dott.Ing. Pierpaolo Corrias)

I COLLABORATORI TECNICI  
(Geom. Aldo Corona)  
(Geom. Omero Bandinu)

## **VARIANTE N. 7 AL P.U.C. – APPROVAZIONE CON STRALCIO**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI INDIRIZZI PROGETTUALI**

#### **1. PREMESSA**

L'iter di approvazione della variante n° 7 al Piano Urbanistico Comunale di Sardara ha visto l'adozione con deliberazione C.C. n. 61 del 05.12.2008, l'espletamento delle forme di pubblicità ai sensi della vigente normativa Regionale e successiva approvazione con deliberazione C.C. n. 9 del 30.03.2009.

Il successivo esame da parte del Comitato Tecnico Regionale dell'Urbanistica ha prescritto diversi correttivi elencati nella nota della D.G.P.U. e V.E. n. 29069 del 28.09.2009, tra i quali l'esigenza di dover sottoporre lo strumento urbanistico, stante la rilevata portata e sostanzialità della variante, alla procedura di V.A.S. e all'adeguamento al P.A.I.

Le caratteristiche che rendono la variante "sostanziale" e non "di dettaglio" sono state individuate nella modifica della destinazione di alcune sottozone in area termale e l'ampliamento delle aree destinate ad insediamenti produttivi; ciò è stato appurato in seguito a incontri chiarificatori con i funzionari Regionali addetti all'istruttoria e, in ultimo, mediante la verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla nota n. 24515 del 10.11.2009 emessa dal Dirigente dell'area Tecnica della Provincia del Medio Campidano.

Ciò considerato, l'Amministrazione Comunale, valutata l'esigenza di procedere in tempi brevi alla risoluzione di alcune problematiche interne al centro abitato, nelle more dell'attivazione della procedure di V.A.S. e di adeguamento al P.A.I., è intenzionata ad approvare la variante in itinere riportandola, con opportuni stralci quali l'esclusione della riorganizzazione dell'Area termale e dell'ampliamento della zona D, al rango di variante di dettaglio.

Tutto ciò premesso, la presente variante, in stralcio rispetto all'adozione, si propone i seguenti obiettivi:

- Aggiornare la cartografia di Piano relativa al centro urbano adeguandola ed adattandola, per quanto possibile, alle informazioni desunte dalle planimetrie e dalle verifiche catastali in atto ed introducendo i confini del "centro di antica e prima formazione" (Centro Matrice) secondo le disposizioni del vigente Piano Paesaggistico Regionale;
- Apportare alcune modifiche di dettaglio alla viabilità ed agli standards del centro urbano, resesi necessarie negli anni, anche a seguito di errori e/o omissioni cartografiche verificatesi nel corso delle precedenti varianti;
- Disciplinare ed introdurre nel Regolamento edilizio le nuove norme in materia di risparmio energetico in edilizia, ed inoltre introdurre alcune restrizioni nell'attività della Commissione Edilizia Comunale;
- Adeguare la normativa d'attuazione del Piano Urbanistico quale conseguenza delle modifiche introdotte in cartografia e nel Regolamento Edilizio, introducendo alcune innovazioni quali la possibilità di "monetizzare" la dotazione di parcheggi per le attività Commerciali di nuovo insediamento o in ampliamento;

L'aggiornamento della cartografia relativa all'Area Termale di S. Maria Is Acquis nonché le modifiche alla zonizzazione ed alla relativa normativa sono stralciate rispetto alla precedente adozione e rimandate a successiva variante;

## 2. APPROVAZIONE P.U.C. E VARIANTI GIÀ APPROVATE

<u>P.U.C.</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 1 del 11.01.1999
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 41 del 27.09.1999
	- Controllo CO.RE.CO.	seduta del 07.12.1999
	- Pubblicazione:	BURAS n. 2 del 20.01.2000

<u>Variante n. 1</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 25 del 21.06.2000
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 44 del 24.10.2000
	- Controllo CO.RE.CO.	seduta del 26.07.2000
	- Pubblicazione:	BURAS n. 41 del 07.12.2000

La variante consisteva nella modifica di due aree del territorio da zone con destinazione H3 (archeologica) a zone E2a (agricolo-produttiva con limitazioni). La modifica ha permesso, in sintesi, l'utilizzo agricolo con possibilità edificatoria subordinata al parere della Soprintendenza Archeologica con i medesimi indici previsti nella zona agricola E2.

<u>Variante n. 2</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 70 del 19.12.2002
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 14 del 17.03.2003
	- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 344/DG del 30.06.2003
	- Pubblicazione:	BURAS n. 23 del 25.07.2003

La variante consisteva nella modifica di alcuni parametri urbanistici che regolamentano l'edificazione nella zona C di espansione denominata "Perda Sterria", nella quale è in fase di esecuzione un P.E.E.P. . In particolare si è aumentato il rapporto di copertura da 1/3 a 1/2 e la distanza dei fabbricati e delle recinzioni dall'asse stradale è stata ridotta da m. 6,00 a m. 4,50.

<u>Variante n. 3</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 62 del 13.10.2003
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 88 del 22.12.2003
	- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 135 del 8.04.2004
	- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 15 del 17.05.2005

La variante consisteva nell'introduzione di una nuova zona urbanistica H2a che interessa le aree nelle quali è stato effettuato apposito studio di carattere geologico, per le quali si è riscontrato il rischio di erosioni, dissesti o caduta massi che possono minacciare il centro urbano.

<u>Variante n. 4</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 52 del 22.11.2004
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 1 del 14.02.2005
	- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 582/DG del 22.07.2005
	- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 26 del 2.09.2005

La variante è stata necessaria per apporre il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un canale che dovrebbe regolamentare, nell'area termale di S.Maria is Aquas, il regime delle acque meteoriche, attualmente causa di notevoli allagamenti.

Il canale avrà la funzione di raccogliere le acque meteoriche provenienti dai limitrofi versanti collinari.

<u>Variante n. 5</u> - adozione:	Deliberazione C.C. n. 51 del 29.12.2005
- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 11 del 11.04.2006
- verifica di coerenza: (con prescrizioni)	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 1152/DG del 26.10.2007
- accoglimento prescrizioni:	Deliberazione C.C. n. 58 del 14.12.2007
- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 4 del 04.02.2008

Dal punto di vista della rappresentazione grafica, nel corso della stesura della variante si è riportata la cartografia in vigore sulle carte aerofotogrammetriche dedotte dai più recenti voli.

Dal punto di vista normativo la variante ha riguardato:

- la modifica della destinazione e la disciplina delle aree a ridosso del vecchio tracciato della S.S. 131, classificata H4 dal P.U.C., mediante riclassificazione in zona G<sub>2</sub>.
- la disciplina degli esercizi commerciali a seguito dell'emanazione dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, contenuti nella Deliberazione della Giunta Regionale N.55/108 del 29/12/00;
- l'ampliamento della zona H1 di rispetto cimiteriale in vista del prossimo ampliamento del Cimitero Comunale;
- è stata modificata la normativa della zona H<sub>2</sub> in modo da disciplinare quali sono le piante indigene e le lavorazioni che possono essere effettuate;
- è stato adeguato il Regolamento edilizio alle normative recentemente emanate, tra cui la modifica della composizione della Commissione edilizia con l'introduzione dell'esperto in tutela del Paesaggio;
- l'introduzione, all'interno della zona S1 dedicata all'istruzione scolastica (Scuola Media) di una porzione di zona S3 – servizi sportivi (Bocciodromo Comunale);
- modifica dell'art. 18 delle Norme di attuazione della zona F, interessante l'Unità Territoriale F9, nella quale è stata introdotta la possibilità della realizzazione di strutture ed attrezzature ricettive ed alberghiere;
- introduzione della zona G4 di supporto alle telecomunicazioni (quest'ultima è stata oggetto di prescrizioni da parte della RAS, accolte con la citata Deliberazione C.C. n. 58 del 14.12.2007).

<u>Variante n. 6</u> - adozione:	Deliberazione C.C. n. 31 del 11.06.2008
- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 53 del 26.09.2008
- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 3163/DG del 30.12.2008
- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 4 del 09.02.2009

La variante ha interessato la riorganizzazione della zona D e la disciplina del comparto D6 relativo al P.I.P. "Terra Cresia" n° 3 con la previsione di attuazione mediante iniziativa pubblica. Contestualmente è stato approvato il progetto preliminare per la realizzazione del P.I.P. n. 3 comportante l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree comprese nel comparto D6.

### 3. LA VARIANTE N. 7

L'iter della presente variante n° 7 al Piano Urbanistico Comunale di Sardara inizia con l'emanazione della Deliberazione G.C. n. 5 del 21.01.2008, con la quale, nel conferire l'incarico della redazione all'Ufficio Tecnico Comunale, si definiscono gli obiettivi prioritari della variante medesima.

Gli obiettivi della variante al Piano, già definiti con la suddetta Deliberazione, sono stati modificati ed adattati in seguito alle osservazioni del C.T.R.U. nella seduta del 16.09.2009 trasmesse con nota del Direttore Generale P.U. e V.E. n. 29069 del 28.09.2009 e possono riassumersi come segue.

**A) Dal punto di vista cartografico:**

1. Riorganizzare la cartografia in vigore relativa al Centro urbano ed all'intero territorio Comunale introducendo caratteri grafici e riempimenti più leggibili sulle tavole disponibili su base aerofotogrammetrica, e introducendo alcuni correttivi in merito alla perimetrazione ed alla organizzazione di alcune porzioni dell'abitato, anche coordinando, per quanto possibile, i limiti delle zone omogenee con i vincoli derivanti dai confini catastali, tenendo presenti le prescrizioni della normativa derivante dal Piano Paesaggistico Regionale;

nel dettaglio:

- a) Inserimento del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) secondo le indicazioni concordate con l'Ufficio Regionale del Piano Paesaggistico ed approvate con Det. D.G.P.U.T. e V.E. 685/DG del 17.07.2007.

- b) Revisione e correzione del perimetro del Centro Storico.

L'inserimento e le revisioni di cui alle lettere a) e b) sono state operate sulla base della perimetrazione del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, correggendo gli errori ed i rifiuti delle precedenti varianti al PUC.

Nel trasferimento del perimetro del "centro matrice" dal supporto aero-fotografico al supporto vettorializzato si è cercato di restare fedeli al primo, pur con le correzioni dovute ad evidenti errori di interpretazione dovuti ad esistenti ombreggiature o macchie di vegetazione. Si sono inoltre dovuti interpretare e correggere gli errori e le discrepanze esistenti tra la perimetrazione tracciata su supporto aero-fotografico e quella tracciata sulla carta catastale storica risalente al 1939 di cui alla Det. 718/DG del 21.04.2008.

- c) Ridefinizione ed aumento degli standards di zona S4 adiacenti il Cimitero Comunale e relativa sistemazione viaria.

In merito si è provveduto a razionalizzare l'organizzazione dei futuri parcheggi a servizio del cimitero e ad introdurre un nuovo tratto viario che permetterà l'ottimale organizzazione dei sottoservizi e l'accessibilità del comparto B\*<sub>4</sub>. La scelta di realizzare una strada senza uscita è dettata, oltre che da motivi economici, da motivi altimetrici di incompatibilità del raccordo con la viabilità a monte con la fruibilità dei lotti edificabili interni alla sistemazione urbanistica; peraltro non si dovrebbero avere problemi relativi alla circolazione, data la bassa previsione edificatoria gravante sul vicolo (massimo 3-4 lotti edificabili).

- d) Sistemazioni stradali varie.

- Accesso dalla via Alagon alla via Ariosto (isolati B<sub>9</sub> - B<sub>10</sub>) - Evidenti difficoltà di raccordo altimetrico, per le quali si sarebbe dovuto realizzare una strada con pendenza ben superiore al 20%, nonché la pericolosità dell'intersezione in corrispondenza con una curva della strada di circonvallazione (via Ariosto), hanno fatto optare per un raccordo pedonale da realizzarsi con una scalinata culminante con un belvedere. Il progetto preliminare della sistemazione è presente agli atti d'ufficio, anche se non ancora realizzato per mancanza di disponibilità finanziarie.

- e) Riordino e rinumerazione delle zone G1 (servizi generali) e G4 (impianti tecnologici), coerentemente con gli indirizzi impartiti dalla normativa derivante dal Piano Paesaggistico Regionale.

- f) eliminazione di errori e rifiuti derivanti da mancata applicazione di convenzioni già approvate (eliminazione di una zona S4 dalla Sistemazione Urbanistica B\*<sub>3</sub> "Casti e Più").

L'istituzione della tavola B3 rappresentante, su sfondo catastale, la perimetrazione del Centro di antica e prima formazione comprendente il Centro storico, necessita di ul-

teriori elaborazioni e analisi, ed è rimandata a successiva variante;

L'ampliamento della zona D, per quanto detto in premessa, è stralciato e rimandato a successiva variante;

2. La revisione e riorganizzazione totale della cartografia relativa all'area termale è stata stralciata e rimandata a variante successiva – si è solo modificata la campitura della zona F nella tavola B1 (zonizzazione intero territorio) coerentemente con le vigenti *linee guida* Regionali obbligatorie, al momento, solo per i comuni costieri.

**B) Dal punto di vista normativo:**

1. Revisione del Regolamento Edilizio, con introduzione di diverse innovazioni, tra le quali le più importanti sono:
  - a) Introduzione delle normative in materia di risparmio energetico e disciplina del rilascio dei titoli abilitativi a costruire alla luce di tali disposizioni (Titolo III Capo 4);
  - b) Limitazione delle competenze della Commissione Edilizia ai casi di tutela paesaggistica e comunque a discrezione del Responsabile di Settore (art. 4);
  - c) Introduzione della documentazione fotografica obbligatoria per tutte le istanze di Concessione ed Autorizzazione (artt. 15-16);
  - d) Definizione delle modalità di dimostrazione della titolarità a richiedere il titolo abilitativo edilizio (art. 26);
  - e) Aggiornamento degli ormai superati riferimenti normativi cogenti ai fini dell'applicazione della disciplina edilizia ed urbanistica ancora presenti nel Regolamento con le nuove disposizioni di Legge (testo unico dell'edilizia, sicurezza impianti, sicurezza sul lavoro, Codice dei beni culturali e del paesaggio, testo unico delle norme di tutela ambientale, ecc.).
2. Revisione delle Norme d'attuazione con introduzione:
  - a) della nuova disciplina in merito alla c.d. "monetizzazione" dei parcheggi, con la precisazione delle condizioni necessarie per la sua attuazione (art. 38);
  - b) della nuova classificazione e indicizzazione delle zone G (Servizi Generali), come già descritto al precedente punto A)1., nell'ottica delle linee guida Regionali annesse al P.P.R. (art. 21 ss.);
  - c) Per i motivi esposti in premessa alla presente relazione è stata stralciata l'introduzione di nuove unità territoriali in ampliamento alla zona D (Artigianale Commerciale e Industriale) poste a ridosso della zona di rispetto del nuovo tracciato della SS. 131.
3. Per quanto più volte ribadito è stata stralciata, e rimandata a successiva variante sostanziale, la revisione complessiva delle Norme d'attuazione relative alle Unità Territoriali delle Terme di S. Maria Is Acquas.