



Comune di

Villa San Pietro

Provincia di Cagliari

Piazza San Pietro, 6
09010 Villa San Pietro (CA)

C.F. 00492250923

Tel. 07090770109 Fax 070907419

sito: www.comune.villasanpietro.ca.it

email: segreteria@comune.villasanpietro.ca.it

pec: segreteria@comunevillasanpietro.postecert.it

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 18 seduta del 14-07-2014

Oggetto: PIANO URBANISTICO COMUNALE - VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE - ADOZIONE

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **quattordici** del mese di **luglio** alle ore **18:45**, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica. con la presenza dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

| | | | |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| MUNTONI MATTEO | Presente | SPANO ANTIOCO | Presente |
| MADEDDU MARINA | Presente | FENU CLAUDIA | Assente |
| UCCHEDDU SAMUEL | Presente | ERRIU ALESSANDRO | Presente |
| TOLA PIERO LUIGI | Presente | MUNTONI MASSIMILIANO | Assente |
| FADDA IRENE | Presente | PIDDIU IGOR | Assente |
| AIANA FABRIZIO | Assente | MUNTONI CLAUDIA | Presente |
| FRIGERI SARA | Assente | | |

risultano presenti n. 8 e assenti n. 5.

Assume la presidenza il Dott. **MUNTONI MATTEO** in qualità di SINDACO, partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D.Lg. n. 267/200) il SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa CONTINI MARIA EFISIA.

Il Presidente, constatato legale il quorum delle presenze, dichiara aperta la seduta. Il Presidente comunica al Consiglio sulla opportunità di modificare la sequenza dei punti all'Ordine del Giorno da seguire, iniziando dal punto 3, procedendo poi con gli altri punti previsti. All'unanimità il Consiglio approva. Il Presidente, pertanto, invita il Consiglio a discutere e deliberare sul primo punto all'ordine del giorno: "**Piano Urbanistico Comunale** – variante alle norme di attuazione – adozione".

Il Presidente chiama alle funzioni di scrutatori i consiglieri: **Erriu Alessandro e Spano Antioco**

**Parere di regolarità espresso ai sensi
dell'art. 49 del D.LGS 18.08.2000 n° 267**

Parere: Regolarità Tecnica
Visto con parere Favorevole

Villa San Pietro, lì 27-06-2014

Il Responsabile

SPINA ROBERTO

PREMESSO:

- che il Comune di Villa San Pietro è dotato di un vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 5 del 28 Febbraio 2000 come modificato dalla variante stralcio approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 06/06/2012 e n. 01 del 03/03/2014 (Positiva Verifica di Coerenza: Determinazione R.A.S. EE.LL.FF.U. n. 1025 del 07/04/2014 prot. 16141);
- che attualmente è in corso il processo di adeguamento di suddetto PUC al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006;
- che al fine di predisporre tutti gli studi del territorio propedeutici all'adeguamento del PUC al PPR, questa Amministrazione tra le altre ha adottato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/06/2012 e n. 02 del 03/03/2014, uno studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, esteso all'intero territorio comunale, così come previsto dall'art. 8 comma 2 delle N.T.A. del P.A.I. della Regione Sardegna (attualmente depositato per l'approvazione presso l'Autorità Idraulica competente);
- che detto studio rileva aree classificate a rischio idraulico che riducono sensibilmente la superficie fondiaria disponibile per l'attuazione di alcune zone "C" (per effetto delle NTA del PAI nelle zone a rischio l'attività edilizia risulta fortemente limitata e/o interdetta), così come originariamente perimetrata, rendendole oggettivamente inidonee al raggiungimento degli obiettivi di piano attraverso l'adozione delle attuali tipologie edilizie prescritte dalle NTA del PUC. Le citate norme prescrivono infatti, per le zone omogenee C, il ricorso a tipologie residenziali uni o bifamiliari, o a schiera nel caso di interventi di edilizia economica e popolare (art. 17 comma 8) individuando chiari indirizzi che privilegiano insediamenti di tipo estensivo, a bassa densità ed elevata occupazione di suolo che necessitano dunque di comparti aventi, come nelle perimetrazioni originarie, superficie fondiaria molto estesa che attualmente risulta però sensibilmente ridotta per l'effetto dell'anzi citato studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica;
- che la suddetta condizione si evidenzia particolarmente nella sottozona C.0.2 – Espansione Ex Pdf/81 comparto di viale Cagliari non ancora attuato, constatato che tale sottozona confina contemporaneamente con il Rio Molenti e il Rio Mussara ove ai sensi dell'art. 8 comma 8 delle NTA del PAI, inoltre alle norme relative al grado di pericolosità rilevato, deve comunque applicarsi anche una fascia di rispetto (ad inedificabilità totale) di profondità pari a ml 25,00 per ciascuna delle citate aste fluviali;
- che al fine di permettere l'attuazione degli obiettivi di piano della citata sottozona omogenea risulta dunque necessario modificare la tipologia edilizia ammissibile che tenga conto della riduzione della superficie fondiaria e che dunque privilegi invece insediamenti di tipo intensivo e a bassa occupazione di suolo;
- che a tal fine l'Ufficio Tecnico Comunale ha predisposto apposito progetto di variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, composto dai seguenti elaborati:
 - Allegato A – Relazione Tecnica;
 - Allegato B – Sommario di Modifica Norme Tecniche di Attuazione;
 - Allegato NTA Mod – Norme Tecniche di Attuazione Modificate;che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- che le progettate varianti alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, meglio descritte nel progetto di cui sopra, possono essere sinteticamente riassunte come di seguito riportato:

- a) **art. 17 comma 8** – possibilità di realizzare anche edifici misti e a schiera (oltre che isolati e binati) e in riferimento a questi ultimi (edifici a schiera), possibilità di essere realizzati da chiunque anche in assenza di interventi di edilizia economica e popolare;
- b) **art. 19** – incremento della superficie massima ammissibile dal 33% al 60%; riduzione, nel rispetto dei limiti di cui al D.A.EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983 (c.d. Decreto Floris), delle distanze minime ammissibili tra la viabilità ed alcuni particolari elementi dei corpi di fabbrica (verande, balconi e simili); possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine dei lotti;

- che con le suddette varianti sia possibile raggiungere gli originari obiettivi del PUC pur rispettando le aree di rispetto imposte dal citato studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica senza sostanziali modifiche all'impostazione generale del piano poiché le stesse non incidono sulle volumetrie programmate e dunque sul relativo carico urbanistico;
- che conseguentemente non si ritiene siano, dette varianti, da assoggettare a VAS o a procedura di verifica per quanto stabilito dall'art. 2.2.1 delle direttive regionali approvate con D.G.R. n. 44/51 del 14/12/2010 in quanto ascrivibili a “varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa” e “le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico”;
- che dette varianti si ritengono coerenti con la disciplina sovraordinata per i seguenti motivi:

- 1) Tipologia Edilizia

Si ritiene coerente e giustificata la scelta di una tipologia edilizia come quella fin qui descritta che prediliga, a parità di volumi realizzabili, la salvaguardia dell'integrità del territorio poiché la necessità di ridurre l'occupazione di suolo a scopo edilizio è ormai al centro delle più moderne politiche di sviluppo del territorio, anche alla luce delle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale che pone particolare attenzione alla problematica del consumo incontrollato del suolo.

- 2) Modifica dei parametri edilizi della sottozona

Per rendere effettivamente attuabile la mutata tipologia edilizia è stato necessario omogeneizzare a tale nuova previsione anche i parametri edilizi che diversamente né osterebbero la concreta attuazione. Dunque si è reso necessario aumentare il limite della superficie coperta massima ammissibile per ciascun lotto (quale risulterà in seguito al progetto di lottizzazione) in ragione del previsto accorpamento delle costruzioni in nuclei edilizi plurifamiliari anziché isolati o binati. Allo stesso scopo si è reso necessario ridurre le distanze minime ammissibili tra le costruzioni e la viabilità, entro comunque i limiti del D.A.EE.LL.F.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983 (Decreto Floris). Infatti le attuali previsioni della norma di attuazione in esame, fondate sulla filosofia dello sfruttamento estensivo del territorio, prevedono distanze minime ammissibili ben superiori agli standard minimi del citato Decreto Assessoriale. Le modifiche a tali distanze, sono state imposte dunque nello spazio di discrezione dell'Amministrazione Comunale compreso tra gli attuali limiti di PUC e i limiti inderogabili del suddetto Decreto.

VISTE le Leggi 17 Agosto 1942 n. 1150, 6 Agosto 1967 n. 765, 28 Gennaio 1977 n.10, 5 Agosto 1978 n. 457, 25 Maggio 1982 n. 94 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, come modificata ed integrata dalla Legge 23 Dicembre 1994 n. 724;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i.;

VISTO il Decreto Legislativo del 22 Gennaio 2004 n. 42 e la Legge Regionale 12 Agosto 1998 n.28;

VISTA la Legge Regionale 11 Ottobre 1985 n. 23 come modificata dalla Legge Regionale 16 Maggio 2003 n.5;

VISTA la Legge 22 Dicembre 1989 n. 45 come integrata dalla Legge Regionale 1 Luglio 1991 n.20 e modificata dalla Legge Regionale 25 Novembre 2004 n.8;

VISTA la Legge Regionale 25 Novembre 2004 n. 8;

VISTO il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 54/33 del 30/12/2004, resa esecutiva con Decreto Assessoriale n. 3 del 21/02/2005, pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 8 del 11/03/2005;

VISTO l'art.42 del T.U. n.267\2000 e s.m.i.;

DATO ATTO che le varianti agli strumenti urbanistici comunali sono adottate dal Consiglio Comunale;

DATO ATTO che il procedimento di adozione e approvazione definitiva della varianti ai piani urbanistici comunali sono disciplinate dall'art. 20 della L.R. 45/1989;

RILEVATO che ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 45 del 22 Dicembre 1989:

- entro quindici giorni la variante al piano deve essere depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni presso la segreteria del Comune e dell'avvenuto deposito deve essere data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'isola;
- chiunque può formulare, entro trenta giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni alla variante del P.U.C.;
- dalla data di adozione della variante si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni;

per tutto quanto sopra esposto

PROPONE

DI ADOTTARE ai sensi della legge 1150/1942 e s.m.i. e della legge regionale 45/1989 le varianti alle Norme Tecniche di Attuazione delle zone C anzi descritte come meglio rappresentate nel progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale composto dai seguenti elaborati:

- Allegato A – Relazione Tecnica;
- Allegato B – Sommario di Modifica Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato NTA Mod – Norme Tecniche di Attuazione Modificate;

che sia allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 20 e dell'art. 21 della legge regionale 45/1989:

- entro 15 giorni il progetto della variante sarà depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune;
- dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola;

- chiunque potrà formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni alla variante al PUC adottata;
- il consiglio comunale accoglierà o respingerà le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibererà l'adozione definitiva della variante al PUC;
- dalla data di adozione della variante al PUC si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni;
- le varianti alle NTA in disquisizione entreranno in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna previo "Verifica di Coerenza" di cui all'articolo 31 della Legge Regionale 22 Aprile 2002, n. 7.

DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Area Urbanistica, Edilizia e LL.PP. per il coordinamento di tutte le operazioni necessarie a garantire la massima partecipazione popolare secondo quanto anzi descritto, nonché per tutte le operazioni necessarie al fine di ottenere dagli enti competenti la "Verifica di Coerenza" di cui 'articolo 31 della Legge Regionale 22 Aprile 2002, n. 7.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la suddetta proposta;

ACCERTATO che la stessa riporta pareri favorevoli dei responsabili dei servizi, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs n. 267/2000;

Esaurita la discussione il Presidente pone ai voti, la proposta di deliberazione, che ottiene il seguente risultato: Presenti votanti 8 – Favorevoli 6 – Contrari 0 – Astenuti 2 (Erriu Alessandro – Muntoni Claudia).

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione sopraesposta;

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
Dott. MUNTONI MATTEO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa CONTINI MARIA EFISIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal al , ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 senza reclami ed inviata ai Capi Gruppo Consiliari.

Li,

**L'IMPIEGATO DELEGATO
OLIVIERO MUNTONI**