



Comune di Serrenti

Provincia del Medio Campidano

Copia del Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 19 del 21/04/2011

Oggetto:

ADOZIONE VARIANTE N. 1 AL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

L'anno 2011 addì 21 del mese di APRILE alle ore 18.50 nella sala delle adunanze consiliari.

Regolarmente convocato mediante avvisi scritti, notificati in tempo utile, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ORDINARIA, seduta Pubblica, in Prima convocazione

All'appello nominale risultano :

Cognome e Nome	Presente
BECCIU Gian Luca	SI
ARAMU Stefano	SI
CADDEO Pierluigi	SI
CORDA Anna Rita	SI
DEPLANO Licia	SI
DIANA Mauro	NO
FRAU Gabriele	SI
ORTU Marcello	SI
PISU Clara	SI
SANNA Ornella	NO
TALLORU Pantaleo	SI
TUMATIS Nicola	NO
ARGIOLAS Alessandro	SI
CORONGIU Fabio	SI
MARRAS Filippo	SI
PERRA Fulvio	SI
SANNA Silvia	SI

Consiglieri in carica 17, presenti 14, assenti 3

Partecipa alla seduta il segretario Comunale Dr.ssa MASCIA Giovanna Paola

Assume la Presidenza il Sig. BECCIU Gian Luca avente carica di Sindaco, il quale constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta.

Il Consigliere Comunale Anna Rita Corda, Assessore all'Urbanistica, su invito del Sindaco relaziona in merito alla Variante n° 1 al Piano Urbanistico Comunale. Detta variante è da considerarsi "leggera" in quanto non incide sull'assetto portante del Piano, in particolare sull'assetto normativo e di zonizzazione territoriale, mentre prevede un aggiornamento della cartografia, recependo una molteplicità di nuove informazioni descrittive del territorio. Sono state anche riviste o meglio integrate alcune parti delle norme di attuazione. Il P.U.C. vigente è entrato in vigore nel Luglio 2004. In questi 6 anni di vigenza si sono verificate nuove situazioni e si è avuta la necessità di rivisitare ed adattare il P.U.C. a quelle esigenze che durante il corso del tempo si sono manifestate. Nel Luglio 2007/9 è stato dato l'incarico per la predisposizione della Variante al P.U.C. e sono stati avviati una serie di incontri e riunioni pubbliche aperte a tutti i cittadini, alle forze sociali, economiche e culturali; sono stati coinvolti professionisti, imprenditori e tutti i Consiglieri comunali. Ringrazia tutte le persone che hanno collaborato con proposte, osservazioni e in particolare l'Ufficio Tecnico per aver redatto la variante in oggetto.

La Variante riguarda:

1. *Perimetrazione nuove zone P.A.I.*;
2. *Perimetrazione S.I.C.*;
3. *Viabilità Strada Statale 131*. Nel tratto prospettante l'abitato di Serrenti, per circa 2 chilometri, con i lavori della S.S. 131 parte delle *zone C, zone S e zone D* sono state interessate da espropri, strade complanari, bretelle di collegamento. Nella proposta di variante si intende procedere ad una compensazione delle superfici sottratte dalla *zona C*, individuando pari superfici da riclassificare da *zona E* a *zona C* di espansione. La S.S. 131 è stata considerata come una strada di tipo "B" dal Codice della Strada e pertanto, ai sensi dell'art. 26, è stata adottata una distanza della fascia di rispetto di 20 metri per le aree edificabili e 40 metri per le aree non edificabili.
4. Anche le *aree percorse da incendi* devono essere considerate nella variante perché sottoposte ad un regime di vincolo dalla legge n° 353 del 21.11.2000.
5. *Zone D5 (riclassificazione delle zone estrattive)*. Nel territorio comunale esistono 2 zone perimetrare ad attività di cava ed autorizzate dall'Assessorato regionale all'Industria, regolarmente individuate nel P.U.C. vigente. In questi anni alcune aziende hanno manifestato la necessità di prevedere una modificazione della disciplina urbanistica delle aree assoggettate a queste attività al fine di consentire un adeguato livello di competitività delle produzioni e lavorazioni ed ammodernamento tecnologico degli impianti. Per cui le attività *A2C* e *A3C* necessitano di una zona compatibile con l'attività industriale e vengono riclassificate in *zona D5E* (Zona di estrazione) e *zona D5S* (Zona a servizio dell'attività di cava).
6. *Individuazione nuove zone C di espansione*. In questi 6 anni sono state approvate e convenzionate oltre il 70% delle zone C: le aree ricadenti in *zona C1* sono completamente urbanizzate. I comparti *C1a, C1b* e *C1e* sono già stati collaudati e presi in carico all'Amministrazione, mentre per i restanti comparti *C1c* e *C1d* sono state avviate le operazioni di collaudo. Per le zone *C2a* e *C2b* sono state presentate proposte di massima. Nella *zona C2b* è stata accorpata l'area attualmente individuata *S1.6* che sarà riclassificata in *zona C*. La motivazione di tale scelta è dovuta al fatto che le *zone S1* per l'istruzione sono sufficienti rispetto alle previsioni demografiche del Piano e perché fra le *zone S1* questa risulta inserita con riconferma del vincolo e non rientra nei programmi dell'Ente l'acquisizione a titolo oneroso di nuove aree per servizi. La *zona C2c* situata in località Sa Matta Sa Prama è stata riclassificata in *zona E agricola* perché non è pervenuta alcuna proposta di progetto di lottizzazione e una ditta che aveva presentato la manifestazione d'interesse ha poi chiesto il ritiro della stessa. Ci si è trovati, quindi, con un'area di superficie inferiore a 1 ettaro, non contigua con la *zona B* adiacente e con una parte dell'area interessata dal tombinato de Is Tramazeddu.
7. *Alcuni aggiornamenti cartografici* relativi a:
 - ✓ Nuova *viabilità* nelle vie Fara e Macomer;
 - ✓ Eliminazione del tratto di *viabilità* di via Matteucci e di un tratto tra la piazzetta di via Torino e via Vivaldi;
 - ✓ Rettifiche cartografiche per: a) area piano di *zona Sant'Antonio* da *viabilità* a *zona servizi* – b) area via Bordighera da *zona B* a *servizi* – c) area in via Cavallera da *viabilità* a *zona B*;
8. *Riclassificazione area *zona S servizi* a *zona B** attraverso un accordo con i proprietari perché di fatto le *zone S3 Spazi pubblici attrezzati* sono sufficienti rispetto alle previsioni demografiche del Piano e perché fra le *zone S3* questa risulta inserita con riconferma del vincolo e non è nella disponibilità

dell'Amministrazione. Per quest'area i privati presentarono un ricorso al T.A.R. Sardegna per il riconoscimento di indennizzo per reiterato vincolo. Non è nei programmi dell'Ente l'acquisizione a titolo oneroso di nuove aree per servizi, ed è stata avviata una trattativa con i privati per il ritiro del ricorso con l'impegno dell'Amministrazione a rivedere la destinazione dell'area.

9. *Riduzione della zona industriale di Villasanta a causa degli espropri ANAS per la sistemazione della S.S. 131.*

Sono state riviste le norme di attuazione. Appare utile normare quei lotti del centro abitato di superficie inferiore a 150 mq, i dispositivi e/o le apparecchiature per la sistemazione all'esterno dei fabbricati dei sistemi di produzione di energia rinnovabile e altre apparecchiature a forte impatto estetico.

L'obiettivo che il Piano propone è quello di assicurare un corretto sviluppo edilizio nel rispetto dell'ambiente e del patrimonio edilizio, archeologico e naturalistico tenendo ben presente gli aspetti occupazionali, la salvaguardia del Centro Storico e dei portali in trachite di Serrenti, lo sviluppo della zona industriale-artigianale, commerciale e agricola.

La proposta di variante in esame registra, quindi, le seguenti modifiche:

Zona A: invariata

Zona B: più 2.017 mq;

Zona C: meno 1.194 mq;

Zona D: più 915.566 mq;

Zona E: meno 906.564 mq;

Zona S: meno 9.827 mq.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, ing. Alberto Atzeni, su invito del Sindaco e dell'Assessore Corda, fornisce ulteriori informazioni sotto l'aspetto prettamente tecnico. Chiarisce che la variante non incide sul dimensionamento complessivo della popolazione insediabile e quindi nel complesso si è pervenuti a una lieve diminuzione delle zone C. Si è scelto di predisporre una variante da considerarsi minimale. Nel rispetto della normativa sull'attività di cave e delle autorizzazioni regionali, si è proceduto ad ampliare l'area di sfruttamento e trattamento del materiale lapideo, tradizionale e importante settore imprenditoriale del Comune di Serrenti. Con la realizzazione delle strade complanari alla S.S. 131 la fascia di rispetto passerà da 40m a 20m in corrispondenza delle zone C e D. Si sta prospettando l'ipotesi di consentire in casi particolari la monetizzazione delle cessioni, in zona D e nelle zone A e B con lotti "compromessi". I tempi dell'iter procedimentale terranno conto delle previsioni della L.R. N. 45/89.

Il Consigliere Filippo Marras ritiene che il processo di coinvolgimento dei Consiglieri Comunali ha presentato un "cono d'ombra" durato alcuni mesi, precedenti la presente discussione.

Il Sindaco ricorda che il percorso di predisposizione della variante sia stato lungo, avviato nel 2007 e interrotto dagli eventi alluvionali del Novembre/Dicembre 2008. Specifiche richieste di cittadini e imprese hanno indotto a ridefinire il procedimento. Afferma che i Consiglieri sono stati continuamente coinvolti per le scelte politiche e che in seguito a ciò, gli uffici hanno avuto bisogno di alcuni mesi di tempo per predisporre tutta la documentazione necessaria. Considera che il lavoro portato avanti dall'Ufficio Tecnico rappresenti un ottimo punto d'approdo e di sintesi sia delle esigenze di cittadini e imprenditori, sia delle problematiche emerse dall'entrata in vigore del P.U.C. nel Luglio 2004.

Prima della votazione escono i Consiglieri Marcello Ortu e Fabio Corongiu. I Consiglieri presenti al momento della votazione sono pertanto 12.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che la L.R. n° 45 del 22.12.1989, all'articolo 2 individua i Comuni tra i soggetti della pianificazione territoriale, attraverso lo strumento del Piano Urbanistico Comunale, i cui contenuti vengono esplicitati all'art. 19 e seguenti della stessa legge;

CONSIDERATO che:

- con la determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 242 (810) del 30/07/2009, si disponeva l'affidamento dell'incarico per la predisposizione della variante al PUC, all'Ing. Nicola Pisu, residente a Serrenti, via Funtana Sa Bia n. 16;
- con nota prot. n. 11512 del 14/12/2010, l'ing. Nicola Pisu manifestava la volontà di rinunciare all'incarico;
- la Giunta Comunale con delibera n. 14 del 15/02/2011 prendeva atto dell'avvenuto recesso dal rapporto contrattuale e dava incarico al Servizio Tecnico comunale di procedere alla definizione del progetto di variante al PUC;
- la redazione dello studio in esame ha seguito, fin dal momento delle decisioni di adottare la variante, per scelta dell'Amministrazione un'attività di continuo e costante confronto con la realtà locale che si è esplicata attraverso numerosi incontri e riunioni pubbliche aperte a tutti i cittadini, con le forze sociali, economiche e culturali presenti ed operanti nel Comune di Serrenti, al fine di acquisire proposte ed appurare volontà ed intendimenti di una reale interesse per interventi edificatori nelle zone C di espansione residenziale e nelle zone D-Industriali;

APPURATO che il Piano Urbanistico Comunale vigente veniva approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 22.12.2003 ed entrava in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS n° 20 del 5.07.2004 dell'avviso di avvenuta esecutività della stessa delibera;

RILEVATO che:

- il piano presenta un ottimo livello di definizione e leggibilità ed ha permesso uno sviluppo urbano ordinato e coerente alle previsioni di studio;
- in questi sei anni di vigenza si è avuto modo di riscontrare lievi difformità con la situazione di fatto e pertanto veniva ravvisata la necessità di una rivisitazione ed adattamento a quelle esigenze che durante il corso del tempo si sono manifestate;

RITENUTO che, a ragion veduta, la variante in oggetto è motivata dalla necessità di aggiornamento della cartografia, che ora deve recepire una molteplicità di nuove informazioni descrittive del territorio;

ACCERTATO che la recente approvazione della variante generale al Piano Particolareggiato del Centro Storico ha permesso tra l'altro di ridefinire la superficie complessiva della Zona A;

RITENUTO che gli interventi di lottizzazione che in questi ultimi anni sono stati attuati nelle zone "C di espansione" e zone "D-Industriali", permettono di indicare in maniera precisa le superfici dei comparti già convenzionati o comunque in fase di avanzata approvazione e/o definizione;

INDICA, nel rimandare per maggiori specificazioni alla relazione tecnica allegata, in maniera sommaria le parti rilevanti ed oggetto dello studio di variante:

- *precisa perimetrazione dell'area S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) nei rilievi di Monti Mannu, Monti Candidu e Monti Ladu;*
- *aree soggette a vincolo P.A.I. a seguito della comunicazione dell'Assessorato Regionale dei LL.PP. del 25.03.2005 prot. n° 6764 con la quale si rendeva noto che nel territorio comunale si inserivano tre zone a rischio idrogeologico;*
- *inserimento delle superfici percorse da incendi in recepimento alle disposizioni di cui alla legge 353/2000; mutamenti dovuti al completamento di nuove lottizzazioni che vanno a modificare la viabilità complessiva del centro urbano;*
- *i lavori di ammodernamento della strada statale 131, la realizzazione delle bretelle di collegamento, la viabilità complanare all'arteria principale, la relativa fascia di espropri, portano ad un ulteriore assestamento delle possibilità di espansione e sviluppo del centro cittadino, nonché ridefinizione delle fasce di rispetto in conformità del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada;*
- *individuazione nuove zone C di espansione residenziale; riclassificazione delle aree soggette ad attività estrattive;*

- alcuni aggiornamenti cartografici di individuazione di nuova viabilità urbana nelle vie Fara, Macomer ed eliminazione di un tratto, già di proprietà privata, nella via Matteucci;
- l'eliminazione del tratto di viabilità tra la piazzetta di via Torino e via Vivaldi; riclassificazione di un'area in via Brodolini da "Zona S- Servizi" a Zona B attraverso un accordo con i proprietari;
- rettifiche cartografiche quali area piano di zona Sant'Antonio da viabilità a zona servizi, area in via Bordighera da zona B a servizi, area in via Cavallera da viabilità a zona B;
- riclassificazione in zona D delle aree già soggette ad attività estrattive;

STABILITO, inoltre, che la variante riguarda anche proposte di integrazioni e/o modifiche alle norme di attuazione e al regolamento edilizio;

VERIFICATO che;

- ai sensi dell'art. 4 co.2 del D.Lgs. 152/2006 la presente variante è da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), procedura che ha già avuto avvio con la redazione di apposito documento;
- una volta resa esecutiva la delibera di adozione della presente variante, sarà trasmessa alla Provincia, in quanto soggetto competente ad esprimersi dopo l'acquisizione dei pareri di altri enti aventi titolo;

DATO ATTO, per quanto sopra, che:

- Il piano risulta completo di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 19 della L.R. n° 45 del 22.12.1989;
- La normativa si articola in tre capi e precisamente:
 - *CAPO I* *Modalità e strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale*
 - *CAPO II* *Norme di zone*
 - *CAPO III* *Strumenti di controllo del Piano Urbanistico Comunale*
- Il regolamento edilizio si articola in quattro Titoli e precisamente:
 - *TITOLO I* *Norme e disposizioni*
 - *TITOLO II* *Disciplina urbanistica*
 - *TITOLO III* *Disciplina della fabbricazione*
 - *TITOLO IV* *Sanzioni e disposizioni transitorie*
- Negli elaborati grafici sono chiaramente individuate tutte le zone del territorio comunale da sottoporre disciplina urbanistica;
- La commissione edilizia ha espresso per quanto di competenza il proprio parere, come da verbale allegato, in data 28 febbraio 2011, ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento Edilizio vigente;

SENTITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica Anna Rita Corda come integrato dall'intervento dell'ing. Alberto Atzeni, Responsabile del Servizio Tecnico, e UDITI gli interventi del Sindaco Gian Luca Becciu e del Consigliere Filippo Marras;

VISTA la Legge Regionale n° 45 del 22.12.1989;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del Servizio Tecnico, Ing. Alberto Atzeni, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267;

con 8 voti favorevoli e 4 astenuti (Argiolas Alessandro, Perra Fulvio, Marras Filippo, Sanna Silvia) resi per alzata di mano;

DELIBERA

- Di adottare la Prima Variante al Piano Urbanistico Comunale, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi e per gli effetti degli artt. 19 e 20 della L.R. 45/89, composto da elaborati testuali e cartografici che si allegano ed il cui elenco è il seguente:

0.1-	RELAZIONE	
0.2-	NORME DI ATTUAZIONE	
0.3-	REGOLAMENTO EDILIZIO	
0.4-	TABELLA PARAMETRICA	
A.1-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: GEOLOGIA, MORFOLOGIA, BACINI IDROGRAFICI, SCHEMI IDRICI, UNITÀ IDROGEOLOGICHE, EMERGENZE IDRAULICHE, GIACIMENTI DI CAVA, AREE MINERARIE DISMESSE, E SUSCETTIVITÀ D'USO DEI SUOLI AI FINI EDIFICATORI	SCALA 1:10.000
A.2-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: ACCLIVITÀ	SCALA 1:10.000
A.3-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: VEGETAZIONE ED USO DEL SUOLO	SCALA 1:10.000
A.4-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: UNITÀ DI PAESAGGIO, GEOPEDOLOGIA E SUSCETTIVITÀ D'USO	SCALA 1:10.000
A.5-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: EMERGENZE ARCHEOLOGICHE E BENI AMBIENTALI	SCALA 1:10.000
A.6-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: SERVITÙ MILITARI E DA ELETTRODOTTO	SCALA 1:10.000
A.7-	ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: GIACIMENTI DI CAVA E ATTIVITÀ MINERARIE	SCALA 1:10.000
B.1-	ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:10.000
B.2a-	ZONIZZAZIONE DEL CENTRO ABITATO	SCALA 1: 2.000
B.2b-	ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI VILLASSANTA	SCALA 1: 2.000
B.2c-	ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI PAULI ONIGUS E DELLA ZONA AGROINDUSTRIALE	SCALA 1: 2.000
B.3-	SOTTOZONIZZAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA	SCALA 1:10.000
B.4-	SUPERFICI DELLE ZONE	SCALA 1: 5.000
B.5-	PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO	SCALA 1: 1.000
B.6-	DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.L. N°285/92)	SCALA 1: 2.000
B.7-	RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE: TERRITORIO	SCALA 1:10.000
B.8-	RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE:CENTRO ABITATO	SCALA 1: 2.000
B.9-	INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO	SCALA 1: 2.000
C.1-	ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE: QUADRO D'UNIONE (CATASTALE)	SCALA 1:10.000
C.1a-	ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA NORD-EST	SCALA 1: 4.000
C.1b-	ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA NORD-OVEST	SCALA 1: 4.000
C.1c-	ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA CENTRO-EST	SCALA 1: 4.000
C.1d-	ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA CENTRO -OVEST	SCALA 1: 4.000
C.1e-	ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA SUD	SCALA 1: 4.000
C.2a-	ZONIZZAZIONE DEL CENTRO ABITATO (CATASTALE)	SCALA 1: 2.000
C.2b-	ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI VILLASSANTA (CATASTALE)	SCALA 1: 2.000
C.2c-	ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI PAULI ONIGUS E DELLA ZONA AGROINDUSTRIALE (CATASTALE)	SCALA 1: 2.000
C.3-	SOTTOZONIZZAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA (CATASTALE)	SCALA 1:10.000

- Di dare atto che a decorrere dalla data di adozione della presente variante si applicano le norme di salvaguardia ai sensi e per gli effetti della legge n° 1902 del 03/11/1952 e succ. mod.;
- Di procedere alla pubblicazione della variante al piano secondo le modalità di cui all'art. 20 della L.R.45/89.

Il presente verbale previa lettura, è stato approvato e sottoscritto come appresso:

IL PRESIDENTE
F.to BECCIU Gian Luca

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MASCIA Giovanna Paola

TRASMISSIONE AI CAPIGRUPPO

Ai sensi dell'art. 30, comma 4 della L.R. n° 38/94, il presente verbale viene trasmesso ai capigruppo consiliari in data 28/04/2011 Prot. n. 4016

Il Segretario Comunale
F.to MASCIA Giovanna Paola

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente verbale è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune il giorno 28/04/2011 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 della L.R. n° 38/94.

Il Segretario Comunale
F.to MASCIA Giovanna Paola

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Divenuta eseguibile a norma dell'art. 134 del D. Lgs. n°267/2000 il 09/05/2011

Il Segretario Comunale
F.to MASCIA Giovanna Paola

Copia conforme all'originale, depositato presso questi uffici, a norma del D.P.R. n° 445/2000

SERRENTI, li _____

Il Funzionario Delegato