



COMUNE DI SERDIANA

OGGETTO: Revoca deliberazione C.C. n. 17 del 05.07.2011 "Adozione variante n. 6 al Piano Urbanistico Comunale. .

**PRESENTA
IL SINDACO**

Roberto Meloni



COMUNE DI SERDIANA

■ Proposta n. 1 Consiglio comunale del 02.05.2013

IL SINDACO

- PREMESSO che:
- " con Deliberazioni n. 81 e 82 , rispettivamente del 29 e 30 settembre 1997, e Deliberazioni n. 01 del 19.01.1998 e n. 28 del 10.04.1998, il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Urbanistico comunale redatto dall'Ing. Salvatore Castangia di Cagliari;
- " in data 22.09.98 è stato pubblicato sul BURAS l'avviso di approvazione definitiva con la conseguente entrata in vigore del Piano;
- " in data 23.10.2000, posizione n. 101, l'Assessorato Regionale PIBCSS Ufficio Tutela del Paesaggio, ha espresso parere favorevole ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 7-10 della legge 17.08.1942, n. 1150, ed all'art. 6 del DPR. 22.05.1975, n. 480, al piano urbanistico comunale approvato;
- Adozione variante n. 1 al P.U.C.
- " con Deliberazioni n. 58 del 29.12.1999, il Consiglio Comunale ha adottato una variante n. 1 al P.U.C., redatto dall'Ing. Salvatore Castangia;
- " con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 11.12.2000, si adottata definitivamente la variante n. 1 al P.U.C.;
- " la variante n. 1 al P.U.C., è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione sul BURAS n. 3 del 29.01.2001, dell'avviso di adozione definitiva;
- " Adozione variante n. 2 al P.U.C.
- " con Deliberazione n. 62 del 28.11.2001, il Consiglio Comunale ha adottato una variante n. 2 al P.U.C., redatta dall'Ing. Alessandro Pusceddu, dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- " con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28.01.2004, viene adottata definitivamente la variante n. 2 al P.U.C.;
- " la variante n. 2 al P.U.C., è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione sul BURAS n. 6 del 28.02.2004, dell'avviso di adozione definitiva;



COMUNE DI SERDIANA

- Adozione variante n. 3 al P.U.C.
- " con Deliberazione n. 4 del 28.01.2004, il Consiglio Comunale ha adottato la variante n. 3 al P.U.C., redatta dall'Ing. Giangiacomo Aru, dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- " con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 25.06.2004, le viene adottata definitivamente la variante n. 3 al P.U.C.;
- " con nota prot. n. 4282 del 08.07.2004, l'Amministrazione Comunale, ha chiesto alla Regione Autonoma della Sardegna, la verifica di coerenza della variante n. 3 al P.U.C., come disposto dalla deliberazione G.R. n. 12/12 del 14.05.2002;
- " con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 17.01.2007, immediatamente esecutiva, si annullano tutti gli atti relativi all'adozione della variante n. 3 al P.U.C., trasmessa per l'archiviazione della verifica di coerenza all'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota prot. n. 566 in data 26.01.2007;
- Adozione variante n° 4 al P.U.C.;
- " con Deliberazione n. 36 del 06.09.2006, il Consiglio Comunale ha adottato una variante n. 4 al P.U.C., redatta dall'Ing. Meloni Roberto;
- " con determinazione n. 724/D.G., l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ha espresso positività alla "Verifica di Coerenza", alla variante n. 4 adottata, a condizione che fossero eliminate alcune parti delle Norme di Attuazione;
- " con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 07.02.2007, la variante n. 4 al PUC è stata adottata in via definitiva;
- " che la variante n. 4 al P.U.C., è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione sul BURAS n. 27 del 10.09.2007, dell'avviso di adozione definitiva;
- Adozione variante n° 5 al P.U.C.;
- " Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 04.04.2008, si adotta definitivamente la variante al PUC n. 5;
- " In data 16.04.2008, con nota protocollo n. 2305, la deliberazione C.C. n. 12 del 04.04.2008, è stata inviata alla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale di Cagliari, per acquisire la dovuta "Verifica di Coerenza";
- Con determinazione n. 1820/DG del 11.08.2009, del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, pervenuta in data 30.09.2009 e registrata al n. 6381 di protocollo, è stata dichiarata la non coerenza della variante n. 5 al PUC;



COMUNE DI SERDIANA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 29.06.2010:

1. si elimina dalla variante n. 5 al PUC la modifica al cambio di destinazione d'uso dell'area G2 in località "Sibiola".
2. si conferma la variante per la zona "D" sottozona D1 di cava in località "S'Arenasciu - S'Ortu is Casiddus".
3. si mantiene la proposta di variante per le zone "D" industriale - artigianale in località "Su Sparau - Bau su Matutzu", in prossimità del "Rio Bonarba".
4. si subordina la pubblicazione sul BURAS della variante in argomento alla trasmissione dell'atto di approvazione dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica di cui all'art. 8 comma 2 delle Nda del PAI da rilasciarsi a cura dell'Autorità idraulica competente per territorio.
5. si stralcia dalla variante la modifica dell'art. 8 delle NTA che prevede "un periodo massimo di anni 2 (due), per la presentazione da parte dei proprietari delle aree ricadenti in zone "C", di Piani di Lottizzazione Attuativi, in difetto, l'Amministrazione Comunale procederà con apposita variante al P.U.C., trasferire le zone "C" non interessate da P.d.L., in altri siti, ove i proprietari abbiano manifestato la volontà di eseguire piani di lottizzazione".

" Con determinazione del Direttore Generale della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 1226/DG del 09.07.2010, si esprime parere favorevole di coerenza della variante n° 5 al PUC a condizione che venga acquisita preventivamente alla pubblicazione sul BURAS l'approvazione dello studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnico da parte dell'Autorità di Bacino;

Dato atto che:

" Con la deliberazione della G. M. n° 74 del 22/06/2011 si approva lo studio di fattibilità riguardante la costruzione del parco urbano, redatto dall'Ing. Perra Davide;

" In detto deliberato si da incarico al responsabile del servizio assetto territoriale affinché provveda ad affidare apposito incarico professionale per la redazione della variante al PUC vigente onde trasformare le aree individuate per la realizzazione del parco da zona omogenea "E" agricola in zona omogenea "G" sottozona G3 parco urbano;

" Con la determinazione del responsabile del servizio assetto territoriale n° 128 del 30/06/2011 si affida l'incarico professionale per la redazione della variante al P.U.C. vigente inerente la realizzazione dell'intervento di "Costruzione parco urbano" all'Ing. Perra Davide, nato a Cagliari il 07/03/1973 e residente a Serdiana in via Dettori n° 2, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cagliari al n° 4524



COMUNE DI SERDIANA

- VISTA la deliberazione del C.C. n° 17 del 5/07/2011, con la quale si adotta la variante n° 6 al Piano Urbanistico Comunale, redatta dall'Ing. Perra Davide, ai sensi e per gli effetti degli artt. 19 e 20 della L.R. 45/89, composto da elaborati testuali e cartografici di seguito elencati:
 - " Tavola R01 Elaborato - relazione tecnico illustrativa;
 - " Tavola R02 Elaborato - norme tecniche di attuazione - allegati al PUC vigente;
 - " Tavola R03 Elaborato - norme tecniche di attuazione - allegati al PUC in variante;
 - " Tavola R04 Elaborato - rilievo fotografico;
 - " Tavola T01 Elaborato - PUC vigente - zonizzazione del centro abitato;
 - " Tavola T02 Elaborato - PUC in variante - zonizzazione del centro abitato;
- RILEVATO che detta variante interessa esclusivamente la zonizzazione del centro urbano ed in particolare la parte dell'abitato situata in corrispondenza alla strada comunale di circonvallazione, alla via Matteotti e alla via Dante ove è prevista la realizzazione del parco urbano in attuazione dello studio di fattibilità approvato dalla Giunta Municipale con atto n° 74 del 22/06/2011. Tali modifiche si articolano nei seguenti punti:
 1. Realizzazione di una rotonda lungo la strada comunale di circonvallazione in corrispondenza dell'intersezione con la via Matteotti; essa sostituisce la precedente previsione di intersezione a raso che ampliava gli spazi di quella esistente. La nuova rotonda consentirà di rendere maggiormente sicura l'intersezione tra le strade e costituirà un elemento di moderazione della velocità lungo la strada di circonvallazione. Gli ingombri del nuovo svincolo risultano ricompresi all'interno di quelli della soluzione precedente: non saranno modificate le perimetrazioni delle zone omogenee circostanti ad eccezione della zona H di rispetto che viene ampliata adattandola alla nuova soluzione viabilistica.
 2. Prolungamento della via Matteotti sino alla sua intersezione con viale Dante; ciò si rende necessario al fine di migliorare il traffico in uscita dal centro abitato, soprattutto per i mezzi dotati di ampi raggi di curvatura (ad es. quelli dell'ARST), che, provenendo dalla via De Gasperi, attualmente sono costretti a difficili manovre per raggiungere viale Dante (dove sono localizzate alcune fermate). La nuova soluzione prevede il prolungamento della via Matteotti mediante l'attraversamento dell'attuale zona S n. 24 (destinata a verde attrezzato nel P.U.C. vigente): saranno create così due distinte zone a parcheggi (la zona S n. 24 e la zona S n. 29) eventualmente accessibili entrambe dal nuovo tratto della via Matteotti; sarà migliorata la viabilità con la creazione di un più ampio svincolo tra le vie Matteotti, de Gasperi e XX Settembre.
 3. L'eliminazione della zona H di rispetto della strada di circonvallazione.
 4. L'individuazione di una Zona Omogenea G3 "parco pubblico" in sostituzione di gran parte dell'attuale zona E3 "agricola in ambito urbano" e della adiacente zona H di rispetto lungo la strada comunale di circonvallazione;
 5. La riclassificazione in zona "C**" della parte residuale della zona E3 attualmente edificata con C.E. n. 17/06 del 30/10/2006 e limitrofa al comparto di zona C n. 4 "Funtana Noa" già realizzato.



COMUNE DI SERDIANA

- RILEVATO che ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n° 45, è stato pubblicato sul quotidiano l'unione Sarda l'avviso di avvenuto deposito presso la segreteria comunale della variante al P.U.C. in argomento, a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 21.07.2011 al 19.08.2011;
- CONSIDERATO che:
- " L'analisi del vigente strumento urbanistico unitamente alla carta dei rischi del P.A.I. ha evidenziato che le aree dell'abitato a ridosso del "canale Funtanedda" ricadenti nella Z.T.O. "C" di espansione residenziale, successivamente all'apposizione del vincolo P.A.I. hanno perso la loro potenziale capacità abitativo a causa dell'elevato rischio di allagamento delle medesime;
- " La bretella di svincolo, che collegherà la S.S. 387 con la via Is Arrocheddas e la zona industriale, sarà realizzata a ridosso di un'area ricadente in zona "C" del vigente P.U.C. la cui edificazione sarà compromessa dal rispetto delle distanze previste dal codice della strada per la viabilità extraurbana e dalla presenza di n° 2 linee acquedottistiche che alimentano il serbatoio idrico di Dolianova;
- " Tutti i Comuni aderenti all'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano hanno definitivamente stabilito il trasferimento della sede dell'Unione dal Comune di Dolianova al Comune di Serdiana e che, pertanto, necessita ridefinire l'ambito urbano su cui insisterà l'immobile individuato come nuova sede dell'Unione. Infatti detto fabbricato, sito in località "Funtana Noa" e precedentemente destinato ad autorimessa, insiste sul lotto adiacente al futuro parco urbano col quale dovrà essere messo in stretta relazione onde migliorare la qualità urbana dell'abitato;
- RICHIAMATA la Delibera n° 62 del 5/7/2012 con la quale la G.M. dispone che venga predisposta apposita proposta al Consiglio Comunale di revoca della deliberazione C.C. n° 17 del 5/07/2011, relativa all'adozione della variante n° 6 al Piano Urbanistico Comunale, e viene dato incarico al responsabile del servizio Assetto Territoriale affinché adotti gli atti necessari per la redazione di una nuova variante n° 6 al P.U.C. che recepisca le considerazioni esposte anche attraverso l'affidamento a professionista esterno all'amministrazione.
- CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale ha intrattenuto numerosi incontri con i proprietari dei terreni ove è stata prevista la realizzazione del parco urbano, ai fini dell'attuazione di un procedimento amministrativo denominato di "perequazione urbanistica" che consentirebbe ai proprietari delle aree di realizzare su una porzione dell'area una concentrazione delle volumetrie edilizie, mentre nella restante parte l'Amministrazione comunale potrà realizzare opere di interesse collettivo, quale il parco urbano, acquisendo i medesimi tramite cessione gratuita.



COMUNE DI SERDIANA

- RILEVATO che ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n° 45, è stato pubblicato sul quotidiano l'unione Sarda l'avviso di avvenuto deposito presso la segreteria comunale della variante al P.U.C. in argomento, a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi dal 21.07.2011 al 19.08.2011;
- CONSIDERATO che:
- " L'analisi del vigente strumento urbanistico unitamente alla carta dei rischi del P.A.I. ha evidenziato che le aree dell'abitato a ridosso del "canale Funtanedda" ricadenti nella Z.T.O. "C" di espansione residenziale, successivamente all'apposizione del vincolo P.A.I. hanno perso la loro potenziale capacità abitativo a causa dell'elevato rischio di allagamento delle medesime;
- " La bretella di svincolo, che collegherà la S.S. 387 con la via Is Arrocheddas e la zona industriale, sarà realizzata a ridosso di un'area ricadente in zona "C" del vigente P.U.C. la cui edificazione sarà compromessa dal rispetto delle distanze previste dal codice della strada per la viabilità extraurbana e dalla presenza di n° 2 linee acquedottistiche che alimentano il serbatoio idrico di Dolianova;
- " Tutti i Comuni aderenti all'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano hanno definitivamente stabilito il trasferimento della sede dell'Unione dal Comune di Dolianova al Comune di Serdiana e che, pertanto, necessita ridefinire l'ambito urbano su cui insisterà l'immobile individuato come nuova sede dell'Unione. Infatti detto fabbricato, sito in località "Funtana Noa" e precedentemente destinato ad autorimessa, insiste sul lotto adiacente al futuro parco urbano col quale dovrà essere messo in stretta relazione onde migliorare la qualità urbana dell'abitato;
- RICHIAMATA la Delibera n° 62 del 5/7/2012 con la quale la G.M. dispone che venga predisposta apposita proposta al Consiglio Comunale di revoca della deliberazione C.C. n° 17 del 5/07/2011, relativa all'adozione della variante n° 6 al Piano Urbanistico Comunale, e viene dato incarico al responsabile del servizio Assetto Territoriale affinché adotti gli atti necessari per la redazione di una nuova variante n° 6 al P.U.C. che recepisca le considerazioni esposte anche attraverso l'affidamento a professionista esterno all'amministrazione.
- CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale ha intrattenuto numerosi incontri con i proprietari dei terreni ove è stata prevista la realizzazione del parco urbano, ai fini dell'attuazione di un procedimento amministrativo denominato di "perequazione urbanistica" che consentirebbe ai proprietari delle aree di realizzare su una porzione dell'area una concentrazione delle volumetrie edilizie, mentre nella restante parte l'Amministrazione comunale potrà realizzare opere di interesse collettivo, quale il parco urbano, acquisendo i medesimi tramite cessione gratuita.



COMUNE DI SERDIANA

- ATTESO che le condizioni poste dal privato all'Amministrazione comunale per l'accordo sul procedimento di "perequazione urbanistica" di che trattasi, non possono essere accolte in quanto non si concretizza un effettivo beneficio dell'interesse pubblico ma bensì un netto vantaggio dell'interesse privato. Infatti, la condizione posta dal privato, quale il mantenimento di oltre il 50% della superficie complessiva dell'area ove realizzare nuove volumetrie per circa 15.500 mc, non può incontrare l'accoglimento da parte di questo Ente;
- RILEVATO che le tematiche suesposte sono state dibattute anche in seno al gruppo di lavoro che costituisce l'Ufficio del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R., da cui è emersa la necessità di un'analisi delle diverse questioni secondo un ragionamento d'insieme sugli obiettivi generali strategici che l'Amministrazione si è prefissa nel proprio programma politico.
- RITENUTO opportuno, sulla base delle predette considerazioni, revocare la delibera del C.C. n° 17 del 5/07/2011, relativa all'adozione della variante n° 6 al Piano Urbanistico Comunale, e procedere ad una più approfondita analisi delle problematiche sopra citate anche attraverso il coinvolgimento dell'Ufficio del Piano.

PROPONE

- Per le motivazioni indicate in premessa:
- - Di revocare la deliberazione C.C. n° 17 del 5/07/2011, relativa all'adozione della variante n° 6 al Piano Urbanistico Comunale.
- - Di procedere ad una più approfondita analisi delle problematiche citate in premessa anche attraverso il coinvolgimento del gruppo di lavoro costituente l'Ufficio del Piano.



COMUNE DI SERDIANA

Grazie:

Roberto Meloni