SCARICATO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 01/08/2012
nr. 0045441/Determinazione/3396
Classifica XII.6.1
04 – 02 – 00

Prot. n.

Cagliari,

> AL COMUNE DI USSANA
PIAZZA MUNICIPIO 1
09020 USSANA CA

Oggetto: Comune di Ussana.
Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 15.05.2012 – Verifica di coerenza – Variante al PUC – 2° Variante al Piano di Risanamento e Recupero di "Munserra, Salomea e Cungiau de Campusantu".
Trasmissione Determinazione n. 3396 /DG del 01 AGO. 2012

Con riferimento alla Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 15.05.2012 si trasmette la determinazione in oggetto concernente l'esito della verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002.

Occorre inoltre segnalare che in sede di esame della proposta comunale il C.T.R.U. ha evidenziato che:

1) È necessario trasmettere gli atti della variante generale al PUC approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 31.10.2006, in recepimento delle prescrizioni del CTRU, atteso che tale documentazione non risulta mai pervenuta all'ufficio scrivente.

2) L'incremento della volumetria ammissibile e dell'insediabilità all'interno del *"Piano di Risanamento e Recupero"* anziché essere seguito dall'aumento delle aree standard è accompagnato da una loro diminuzione per complessivi 10'634 mq. Nella relazione tecnica allegata si dimostra che le aree S presenti all'interno del *"Piano di Risanamento e Recupero"* soddisfano la dotazione minima di 12 mq/ab prevista dall'articolo 6 del DA 2266/U/1983 (considerando il parametro di 100 mc/ab) anche se risultano inferiori ai limiti le superfici a standard S1 ed S2. Inoltre, poiché il PUC verifica congiuntamente gli

standard per le zone omogenee A e B e quelli del *"Piano di Risanamento e Recupero"*, si evidenzia che:

- considerando il parametro dei 195 mc/ab utilizzato in sede di PUC, gli standard risultano soddisfatti;
- considerando il parametro di 195 mc/ab per le zone omogenee A e B e di 100 mc/ab per il *"Piano di Risanamento e Recupero"* gli standard risultano complessivamente soddisfati, anche se risultano sottodimensionate le aree S1;
- considerando il parametro dei 100 mc/ab, gli standard risultano complessivamente soddisfati, anche se risultano sottodimensionati le aree S1 ed S4.

Ne consegue che risulta necessario allegare alla variante al PUC le tabelle di contabilità urbanistica aggiornate, da calcolare e rappresentare graficamente in modo separato per ogni zona urbanistica con riferimento alla dotazione di mc/ab prevista dal PUC e dal DA 2266/U/1983 di 100 mc/ab.

Il Direttore Generale
Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. tecn.: Ing. Giorgio Speranza

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

DETERMINAZIONE N. 3396 **DEL** 01 AGO. 2012

Oggetto: Comune di Ussana.
Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 15.05.2012 – Verifica di coerenza – Variante al PUC – 2° Variante al Piano di Risanamento e Recupero di "Munserra, Salomea e Cungiau de Campusantu".

IL DIRETTORE GENERALE

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

VISTA la L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;

VISTA la L.R. del 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;

VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. P 222/1 del 04.01.2011 con il quale sono state confermate al sottoscritto le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;

VISTA la L.R. del 20 dicembre 1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO l'art. 31 della L.R. 11.04.02, n. 7 che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;

VISTO il D.P.G.R. N. 3885/DecP/84 del 20 luglio 2009 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.

VISTA la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Ussana, approvata con deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 15.05.2012;

VISTA la relazione istruttoria dell'Ufficio;

VISTO il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 11.07.2012;

DETERMINA

Art. 1) La variante allo strumento urbanistico del Comune di Ussana, approvata con deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 15.05.2012, risulta non coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

Art. 2) La non coerenza è motivata come di seguito riportato:

1) Lo strumento urbanistico generale definisce la zona oggetto di *"Piano di Risanamento e Recupero"* come zona C1 "Espansione in completamento", disciplinata dall'articolo 3 delle NdA. La variante al PUC deve pertanto espressamente indicare ciò che è stato variato nella "zonizzazione" e nelle "norme" del piano generale, mentre tutta la documentazione trasmessa si riferisce allo strumento attuativo, che non può essere oggetto di Verifica di Coerenza, ai sensi dell'articolo 31, comma 5, della LR 7/2002. Pertanto:

   a) devono essere trasmesse le NdA del PUC modificato, così come già richiesto con nota n. 890/PIAN del 10.01.2012;

   b) la tavola di zonizzazione del PUC deve rappresentare il *"Piano di Risanamento e Recupero"* come uno strumento attuativo, cioè con un perimetro, uno sfondo cartografico e una lettera che ne individua esplicitamente la destinazione di zona ai sensi dell'articolo 3 del DA 2266/U/1983, mentre nella tavola trasmessa il *"Piano di Risanamento e Recupero"* è rappresentato con l'indicazione delle superfici destinate a lotti fondiari e ad aree standard;

c) la verifica degli standard delle zone A e B del PUC non deve avvenire contestualmente a quella degli standard del *"Piano di Risanamento e Recupero"*, in quanto il DA 2266/U/1983 all'articolo 7 precisa che *"L'Amministrazione comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 6, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature"*.

2) Posto che dall'esame degli atti trasmessi risulta che il *"Piano di Risanamento e Recupero"* sia stato approvato in conformità alla LR 23/1985, l'Amministrazione comunale:

a) dovrà chiarire quale sia la reale natura del *"Piano di Risanamento e Recupero"*, dal momento che tale strumento di pianificazione non risulta previsto da alcuna norma urbanistica essendo un "ibrido" tra il piano di risanamento urbanistico (PRU) e il piano di recupero (PR), tenendo conto dei presupposti normativi per la redazione di un PRU e di un PR. Infatti per un PRU è necessaria la presenza di un insediamento abusivo da risanare (LR 23/1985, articolo 32, comma 1), mentre per un PR di aree *"ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente" ... "anche per l'adeguamento delle urbanizzazioni"* (L 457/1978, articolo 27, comma 1, articolo 28, comma 5);

b) il comune non può modificare il Piano di Risanamento Urbanistico in variante al PUC, atteso che il PRU avendo *"valore ed efficacia di piano attuativo"* non può, come tutti i piani sottordinati, modificare lo strumento urbanistico generale e inoltre l'articolo 32 della LR 23/1985 prevede che solo nella stesura iniziale il PRU potesse *"essere adottato in variante allo strumento urbanistico generale"*, nel senso che il piano poteva interessare anche aree non espressamente previste come "urbanizzabili" dal piano generale (tale considerazione risulta quasi ovvia se si considera che presupposto fondamentale per un PRU è la presenza di insediamenti abusivi e quindi urbanisticamente non conformi).

3) L'incremento volumetrico complessivo previsto dalla variante ammonta a 25'084 mc, pari a una insediabilità teorica di nuovi 250 abitanti, considerando un parametro di 100 mc/ab. L'incremento degli abitanti teorici insediabili viene giustificato dalla necessità di dare risposte alla domanda edilizia e allo sviluppo demografico del paese senza la compromissione di ulteriore territorio, tuttavia tale incremento non risulta supportato da opportuni studi atti a dimostrare la reale esigenza abitativa anche in relazione allo stato

di attuazione del PUC vigente, come peraltro già richiesto con la nota n. 890/PIAN del 10.01.2012.

4) L'indice territoriale complessivo del *"Piano di Risanamento e Recupero"* viene incremento da 1.44 mc/mq a 1.52 mc/mq. A tal proposito si osserva che il comune di Ussana è un comune di III classe (articolo 2 del DA 2266/U/1983) e che l'indice territoriale previsto per le zone C "Espansioni residenziali" per i comuni di III classe è pari a 1.00 mc/mq (articolo 4 del DA 2266/U/1983). L'indice territoriale del "Piano di Risanamento e Recupero" vigente risulta essere superiore all'indice territoriale massimo ammissibile e con la presente variante viene incrementato andando a superare anche il limite massimo previsto per la zona urbanistica C per i comuni di I e II classe stabilito in 1,50 mc/mq (articolo 4 del DA 2266/U/83). Come già ribadito nella precedente nota n. 890/PIAN del 10.01.2012 *"le modifiche al Piano Urbanistico Comunale dovranno essere conformi alle definizioni di zona e ai parametri urbanistico/edilizi (in particolare indice massimo di edificabilità, ecc) previsti dagli articoli 3 e 4 del DA 2266/U/1983"*, mentre tale modifica risulta in contrasto con l'articolo 4 del DA 2266/U/1983.

5) La modifica al *"Piano di Risanamento e Recupero"* indicata con il n. 13 interessa il sub comparto obbligatorio CP3 "Salomea 1" localizzato in via M. Buonarotti ai margini dell'edificato. Tale area, attualmente classificata S3, viene in parte destinata alla viabilità e in parte riclassificata a verde pubblico (aree S3), a parcheggi (aree S4) e a lotti fondiari. Tale riclassificazione, oltre a ridefinire i limiti dell'insediamento e all'individuazione di una nuova direttrice di espansione, risulta in contrasto con l'articolo 37, comma 2, della LR 23/1985 che solo ed esclusivamente nell'impossibilità di reperire interamente le aree per servizi all'interno dell'insediamento abusivo, ammetteva la possibilità di individuazione *"nelle immediate adiacenze"*.

Il Direttore Generale
Ing. Marco Melis

Dir. Serv. Pian.: Ing. Giuseppe Biggio
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza
Funz. tecn.: Ing. Giorgio Speranza