



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari

Assessorati all'Urbanistica e Viabilità

AREA 5: Urbanistica - Edilizia - Sportello Unico

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DI PIANO

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

Elaborato N. 0

Data: Dicembre 2016
Agg.:

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Licenza AutoCad Autodesk
n. 00114-164831-4982

Tecnici dell'Area 5

Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Dott. Ing. Maura Salis

Geom. Raffaele Cara

Dott. Ing. Giovanni Murgia

Dott. Ing. Nicola Concas

Geom. Stefano Cara

Geom. Mariano Putzulu

Geom. Alessio Gallus

Geom. Cristina Secci

Elaborazioni cartografiche/GIS

Geom. Giuseppe Monni

Consulenza Archeologica

Dott.ssa Pierangela Defrassu

Consulenza Agronomica

Dott. Agr. Raimondo Congiu

Dott. Agr. Giorgia Marongiu

***Consulenza Geologica e PAI
parte Geologico Geotecnica***

Dott. Geol. Mario Strinna

Dott. Geol. Sandro Trastu

Dott. Ing. Pierluigi Riccio

Consulenza PAI parte Idraulica

Dott. Ing. Roberto Serra



Il Sindaco
(Gian Franco Cappai)



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

PREMESSA

A seguito dell'adozione definitiva del PUC in adeguamento al PPR e al PAI, con Deliberazione di Consiglio Comunale n°52 del 23/09/2015, il Comune di Selargius ha trasmesso con prot. n°34991 del 16/10/2015 (prot. in ingresso RAS n°44287 del 20/10/2015) il Piano in Regione, per la richiesta del parere di coerenza ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 7 del 22/04/2002.

La Regione, con prot. in uscita n°51136/DG del 30/11/2015, ha richiesto integrazioni al fine di poter procedere con l'esame istruttorio, pertanto il Comune di Selargius ha provveduto a trasmettere quanto richiesto in data 21/01/2016 (prot. in uscita del Comune n°2577 de l 20/01/2016).

Con Determinazione n°332/DG prot. n°6642 del 18/02/2016 la Regione ha sospeso per 60 giorni i termini previsti per la verifica di coerenza dal comma 5 dell'art. 31 della LR n°7/2002, per il completamento dell'istruttoria del Piano.

Con Determinazione n°891/DG prot. n°17828 del 04/05/2016 la Regione ha rimesso all'Amministrazione Comunale il PUC al fine di rimuovere i vizi evidenziati, correggere ed integrare l'atto di pianificazione e, conseguentemente, procedere a deliberare, specificatamente, tutti gli elaborati integrativi del Piano, a seguito del parere del Comitato Tecnico Regionale per l'Urbanistica, riunitosi in data 28/04/2016.

Le osservazioni della Regione sono articolare in circa una sessantina di punti specifici, che verranno analizzati puntualmente di seguito, raggruppandoli in 50 schede in base alla strutturazione del Piano così come previsto dal PPR.

Prima di procedere all'esame dei singoli punti, desunti dalla nota dei rilievi, appare opportuno preliminarmente affrontare la problematica più importante mossata dall'Assessorato regionale all'urbanistica e che riguarda il dimensionamento del piano urbanistico comunale con particolare riferimento a quello insediativo. E' importante precisare come sia possibile conciliare il dettato normativo del PPR che prevede il dimensionamento del fabbisogno abitativo da calcolarsi in un arco temporale di 10 anni e il dimensionamento complessivo del PUC di Selargius che si



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

discosta sensibilmente dalla previsione del PPR, ma che risponde ad esigenze di un corretto e organico sviluppo del territorio valutato in tutte le sue componenti ambientali, trasportistiche, idrogeologiche ecc ai sensi dell'art. 3 quater del D.Lgs. 152/2006.

Secondo quanto prevede il Codice dell'Ambiente, ispirato al principio dello "sviluppo sostenibile", ogni attività umana giuridicamente rilevante, deve conformarsi al predetto principio al fine di garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future. A tale principio deve ispirarsi anche l'attività della pubblica amministrazione la quale è chiamata a fare scelte, anche discrezionali, comparative di interessi pubblici e privati. Data la complessità delle relazioni e delle interferenze tra natura e attività umane, il principio dello sviluppo sostenibile deve consentire di individuare un equilibrato rapporto nell'ambito delle risorse ereditate, tra quelle risparmiate e quelle da trasmettere, affinché, nell'ambito delle dinamiche della produzione e del consumo, si inserisca il principio di solidarietà per salvaguardare e per migliorare la qualità dell'ambiente anche futuro.

Il Piano Paesaggistico Regionale, all'art.74 comma 1 lettera a, prescrive che i Comuni nell'adeguamento dei PUC al PPR possono individuare nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali, solo successivamente alla dimostrazione dei fabbisogni abitativi e calcolati nell'orizzonte temporale di un decennio, non soddisfabili dal consolidamento e dal recupero dell'esistente.

Quanto previsto nel progetto di PUC di Selargius contempera le esigenze previste dal Piano Paesaggistico Regionale e dal Codice dell'Ambiente.

Sotto il profilo del dimensionamento del fabbisogno dell'edilizia abitativa l'analisi dimostra che nell'arco di un decennio i nuovi abitanti troverebbero risposta nel completamento delle Zone C.1.i e di alcuni tasselli delle Zone B. Lo stato avanzato dei piani attuativi in C1, pone delle forti limitazioni nel dover soddisfare il reale fabbisogno della comunità selargina in termini di edilizia economica e popolare allorquando l'Amministrazione Comunale dovesse introdurre forme di perequazione e/o compensazione urbanistica. Ciò in ragione anche dell'attuale quadro normativo con particolare riferimento al costo di acquisizione delle aree.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

In fase di redazione del PUC si è dovuto tener conto che il PPR e il Codice dell'Ambiente prescrivono la necessità di porre una particolare attenzione alla riqualificazione ambientale, urbanistica e paesaggistica, non solo delle nuove aree destinate alla residenza, ma anche delle altre zone omogenee del territorio comunale. In particolare ci si riferisce alla necessità, emersa dall'analisi dello stato fatto, di dover disinquinare il centro storico e in generale il centro abitato dalle emissioni e dai rumori causati dal traffico di attraversamento. Lo studio condotto dalla Provincia di Cagliari negli anni precedenti ha dimostrato elevati livelli di inquinamento acustico e conseguentemente atmosferico.

La ricerca del bene casa a prezzi contenuti rispetto a quelli rinvenibili nel mercato immobiliare di Cagliari ha fatto sì che, tante persone si siano riversate, dapprima nella prima cintura dell'area metropolitana e poi nella seconda e nella terza cintura. I Comuni della seconda cintura (Settimo San Pietro, Sinnai e Maracalagonis) negli ultimi 10/15 anni hanno avuto una crescita esponenziale. Oggi queste tre realtà costituiscono un continuum edificato, con una popolazione residente di circa 32.000 abitanti. A questi abitanti, che si muovono per la maggior parte almeno due volte al giorno da e per Cagliari, si aggiungono quelli del Parteolla e del Sarrabus Gerrei. La maggior parte di queste persone si riversano nella Città di Cagliari per lavoro e/o per servizi.

L'unica possibilità per decongestionare il centro edificato e salvaguardare la salute degli abitanti residenti è stata individuata nella creazione di una circonvallazione, che nel PUC è stata denominata "strada dei parchi". Il suo tracciato interessa l'area che nel PPR è stata individuata come bene paesaggistico d'insieme "fascia costiera".

La strada dei parchi, in accordo con il Comune di Monserrato e con i Comuni dell'area metropolitana, è stata individuata come opera di importanza primaria nei Piani Strategici Intercomunali. Tali piani sono stati approvati dall'Assessorato Regionale agli Enti Locali Finanze e Urbanistica. Il percorso di questa nuova strada dovrebbe raccordarsi, secondo il tracciato concordato, alla Via Vesalio nel Comune di Cagliari. Tale collegamento dovrebbe svolgere una funzione alternativa e complementare alla funzione svolta dal viale Marconi, collegamento che notoriamente va in crisi anche per piccoli incidenti e/o lavori riguardanti direttamente e/o



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

indirettamente la sede stradale. In caso di incidenti mortali, come purtroppo è capitato più volte, praticamente la città si blocca senza alternative all'imbottigliamento nel traffico.

Dagli studi di verifica della compatibilità idrogeologica ex art. 8 c.2 delle N.A. del PAI condotti dai Comuni di Selargius e Monserrato sta emergendo che il viale Marconi e la Via Riu Mortu sono in area di pericolosità idraulica elevata Hi4 e anche il Comando dei Vigili del Fuoco risulta incluso in area Hi4, quindi la strada dei parchi e il suo proseguimento sino alla Via Vesalio possono essere un'occasione per realizzare una sovrastruttura funzionale alla protezione civile il cui piano stradale sia al di sopra del pelo libero dell'acqua in caso di eventi meteorici importanti.

La Regione Autonoma della Sardegna ha finanziato, quale strumento di attuazione dei Piani Strategici Intercomunali, il Piano Integrato di Sviluppo Urbano della SS 554. Tale studio, approvato prima dal Nucleo Valutazione Regionale e poi dall'Assessorato, ha evidenziato come la strada dei parchi sia funzionale alla riqualificazione e allo sviluppo economico delle aree poste a ridosso della SS 554.

Come detto, la strada dei parchi interessa la fascia costiera individuata dal PPR ai sensi dell'art. 143 comma 1 lett. "i" del D.Lgs. 42/2004. Quest'area per svolgere al meglio le funzioni attribuitegli dal PPR necessita di una riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica. In particolare il residuo corridoio ecologico, compreso tra i due centri edificati di Selargius e Monserrato, è il risultato della naturale e legittima espansione del centro abitato storico di Selargius e dell'espansione del centro abitato di Monserrato, espansione sviluppatasi come edilizia spontanea negli '70 del secolo appena concluso per poi essere oggetto di istanze di condono e conseguentemente dei piani di risanamento approvati ai sensi della LR 23/85. Quest'area attualmente libera, per la sua vicinanza ai centri abitati, ha perso da molto tempo la sua vocazione agricola e negli anni '80 fu utilizzata come discarica, ricolmando le depressioni dei terreni con i materiali provenienti dalle nuove costruzioni e dalle demolizioni di quell'epoca di notevole espansione residenziale. L'urbanizzazione di questa porzione di territorio comunale avvenne quindi senza tener conto delle caratteristiche idrogeologiche dei luoghi. Conseguentemente al giorno d'oggi per quest'area si pone il problema della bonifica dei terreni e del ripristino della relativa funzionalità idraulica al fine di consentire il deflusso delle acque superficiali.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

Lo stato di abbandono delle aree che hanno perso la loro vocazione agricola le rende, anche in questi tempi, meta continua di abbandono di ogni tipo di rifiuto, compresi quelli tossici e pericolosi, pertanto, al fine di evitare che tali aree appaiano come delle grandi discariche abusive, l'Amministrazione Comunale è costretta ad intervenire direttamente (con spese a carico del bilancio comunale) o imponendo la bonifica dei siti inquinati ai privati proprietari, che non hanno certamente abbandonato i rifiuti. Altro problema di carattere igienico sanitario e di pubblica incolumità sono gli incendi nel periodo estivo. La crescita indiscriminata degli arbusti e il disinteresse dei proprietari di terreni a curare le proprietà creano le condizioni ideali per l'innescò degli incendi in vicinanza dell'abitato.

Un'area con queste caratteristiche, lasciata nello stato di degrado attuale, è già di per sé un consumo di territorio. Al contempo, per una sua riconversione, vi è necessità di ingenti interventi economici non sostenibili per la pubblica amministrazione, sia comunale che regionale. Conseguentemente, in coerenza con quanto emerso nello Studio del PISU relativo alla riqualificazione della SS554, un'ipotesi concreta di riqualificazione dell'area in esame non può che passare attraverso il coinvolgimento del privato, creandogli una prospettiva di natura economica.

Quindi nel rispetto delle prescrizioni del PPR dettate per la fascia costiera per questo tassello di territorio comunale attualmente degradato sono state individuate delle destinazioni urbanistiche compatibili, come da progetti guida riportati negli Elaborati di Piano 33, 34 e 35, nei quali, secondo le specifiche norme stabilite nel PUC, sono state previste rilevanti cessioni per verde pubblico, appositamente studiate in modo tale da preservare, riqualificare e valorizzare il corridoio ecologico, facendo in modo che le ampie aree verdi siano collegate tra loro e anche con le restanti aree verdi pubbliche previste nelle altre zone urbanistiche.

I tempi di attuazione delle previsioni dei progetti guida, oggettivamente, interessano un arco temporale superiore ai 10 anni. Come ben si può evincere dalle Norme di Attuazione del PUC interessanti le Sottozone ricadenti nel cuneo verde, C3.i e G1.36, l'edificazione è subordinata all'attuazione delle misure di mitigazione del rischio idrogeologico, mappato nell'apposito studio, che dovranno interessare l'intero ambito di cui sopra ricadente nel Comune di Selargius. Gli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica, comportano un impegno economico e finanziario, attuabile solo attraverso operazioni di marketing territoriale e



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

pianificazione complessa di carattere sovracomunale, necessitanti di un arco temporale superiore ai 10 anni.

L'attuazione di tali aree, in un'ottica di Città Metropolitana, contribuisce alla creazione della città compatta, capace di concorrere alla riduzione del consumo del territorio, al risparmio energetico e degli oneri sociali. Impedire che le persone, al fine di soddisfare il bisogno primario del bene casa, siano costrette ad acquistare immobili nei Comuni di seconda e terza fascia dell'area metropolitana concorre a ridurre i costi di trasporto, quelli sanitari e sociali, la cui individuazione e di facile intuizione: trasporti pubblici, pronto intervento dei mezzi di soccorso (sanitari e di protezione civile), mantenimento dei nuclei familiari per garantire la solidarietà orizzontale, ecc.. Nella Città Metropolitana, per quanto possibile, i Comuni dovranno cercare di recuperare le aree da riqualificare poste a sud della SS554 prima di ipotizzare interventi di edilizia abitativa oltre l'arteria trasportistica statale 554.

Il dimensionamento abitativo del PUC di Selargius interessa, quindi, due archi temporali. Il primo, riguarda i prossimi 10 anni, rispondendo così alla prescrizione del PPR di cui all'art. 74 comma 1 lettera "a". Il secondo invece riguarda la risposta al fabbisogno abitativo del secondo decennio e trova le sue giustificazioni in considerazione dei fattori ambientali, di riqualificazione urbanistica e paesaggistica e di contesto della Città Metropolitana, come peraltro già avvenuto in passato.

Come sopra evidenziato i residenti del Comune di Monserrato, fazione di Cagliari sino al 1992, pur di rimanere vicini ai propri nuclei familiari, hanno costruito nelle uniche aree libere prossime al centro abitato originario, non trovando risposte al bene casa nel proprio territorio comunale.

Il dimensionamento del PUC di Selargius, come sopra rappresentato, è stato trattato e approfondito nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, ex art. 13 del D.Lgs. 152/2006. Tale procedimento, che attiene alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema riservata alla legislazione statale dall'art. 117 secondo comma lettera "s" della Costituzione, ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni di sviluppo sostenibile, come previsto dall'art. 4 comma 3 del Codice dell'Ambiente. La Valutazione Ambientale Strategica garantisce un elevato livello di protezione dell'ambiente, contribuendo all'integrazione delle



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

relative previsioni con considerazioni specificatamente ambientali, che siano tali da guidare l'Amministrazione nell'effettuazione delle scelte discrezionali, tipiche dei Piani Urbanistici Comunali. Il principio del minor consumo di suolo è sicuramente garantito dall'art. 74 comma 1 del PPR, ma ancor di più lo è, e in modo interdisciplinare, dal Codice dell'Ambiente. Il parere favorevole sul Rapporto Ambientale del PUC del Comune di Selargius, con riferimento al minor consumo di suolo, è una maggiore garanzia, in quanto la pianificazione urbanistica, nel caso concreto, è vista come un processo dinamico, sottoposto a verifiche periodiche biennali nel caso di Selargius.

Il parere sul Rapporto Ambientale, oltre che per le motivazioni sopra riportate, è stato espresso favorevolmente in ragione anche dell'ulteriore garanzia a tutela del minor consumo del territorio grazie all'introduzione, quale strumento di attuazione e di programmazione, dei Programmi Pluriennali di Attuazione delle nuove zone di espansione.

Tali strumenti garantisco che l'attuazione del Piano avvenga secondo un programma prestabilito con connessione logica all'edificazione esistente impedendo l'attuazione a macchia di leopardo.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

A -Assetto Ambientale – Carte Geologiche

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 7/9 – punto quarto

OGGETTO: *inserire nella Carta idrogeologica gli elementi idrici superficiali e ricontrollare la quota assoluta della isofreatica che risulta la medesima su tutto il territorio comunale (in base alla tavola 4A - Carta idrogeologica inserita nella cartella PAI, in cui le quote delle isofreatiche sono esatte)*

ELABORATI MODIFICATI:

Elab. n°4 *Carta Idrogeologica* della sezione *Assetto Ambientale – Carte Geologiche*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

La correzione dell'errore materiale di indicazione delle quote delle isofreatiche nella carta idrogeologica dell'assetto ambientale del PUC - sezione geologia, **si ritiene accoglibile** indicate tutte con lo stesso valore, anziché come correttamente riportato nella tavola analoga dello studio di compatibilità art. 8 comma 2, pertanto l'elaborato è stato revisionato.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

B -Assetto Ambientale – Carte Agronomiche

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto settimo

OGGETTO: *elaborare lo studio della Land Suitability, in scala 1:10.000, al fine di individuare le attitudini specifiche nel territorio*

ELABORATI MODIFICATI: nessuno

ELABORATI INTEGRATI: *Elab. n°7 Carta della Suscettività d'uso dei suoli della sezione Assetto Ambientale – Carte Agronomiche*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto è stata aggiunta la tavola derivata dalle carte di base, relativamente alla sola attitudine all'uso agricolo, considerate le caratteristiche del territorio selargino.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

C -Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 6/9 – punto quarto

OGGETTO: riportare nella Tavola dei beni paesaggistici i perimetri come da Piano Paesaggistico Regionale; in particolare, con riferimento all'individuazione delle fasce di 150 metri dai fiumi, sono stati cartografati due tratti di fiume che non sono presenti nella idrografia PPR o iscritti all'elenco delle acque pubbliche

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°1 Carta dei Beni Ambientali (art.17 c.3 NTA PPR) della sezione Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali (questo elaborato, ex n.7 di cui alla trasmissione in regione a gennaio 2016, è stato rinumerato).

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: La tavola dei Beni Paesaggistici, integrata nella documentazione di PUC per la Regione Sardegna a gennaio 2016, dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

NORME RICHIAMATE:

Si riporta il comma 3 dell'art.17 delle norme del PPR citato:

Art. 17 – Assetto Ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

3. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n.157:

....

h) Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;

.....

Si riporta la lettera i del comma 1 dell'art.143 del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm.ii.:

Art. 143 – Piano Paesaggistico

1. L'elaborazione del piano paesaggistico comprende almeno:

.....

i) individuazione dei diversi ambiti e dei relativi obiettivi di qualità, a termini dell'articolo 135, comma 3.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono stati sostituiti, nell'elaborato ex numero 7 della sezione Beni Paesaggistici Ambientali, i corsi d'acqua e le relative fasce di 150 m (rappresentati



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

sulla base dei dati comunali) con quelli *individuati nella cartografia del P.P.R.* così come specificato all'art. 17 c.3 delle Norme del PPR. Quindi nell'elaborato revisionato è stato rappresentato lo strato "fiumi Torrenti_ARC" scaricato dal Geoportale della Regione Sardegna ed è stato fatto il relativo buffer di 150 m, ovviamente eliminando dal buffer stesso il tratto del Riu Nou ricadente nel centro abitato, dichiarato irrilevante sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 c.3, con D.G.R. n°2/13 del 18/01/2011.

Infatti il metadato di tale elemento specifica in relazione a tale elemento quanto segue:

PPR06 - Fiumi torrenti e altri corsi d'acqua (Elementi lineari)

PPR Assetto Ambientale - Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod.

Elementi lineari rappresentanti fiumi, torrenti e corsi d'acqua tipizzati ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/04, dalle cui sponde o piedi degli argini è definita una fascia di 150m che individua il bene paesaggistico (Art. 17 comma 3 letta h delle N.T.A. PPR).

Ciò ha comportato la diminuzione degli elementi rappresentati nella tavola.

La sovrapposizione tra lo strato "Fiumi e torrenti (alveo inciso)" di cui al D.lgs. n.42/2004 – art. 143 e lo strato "Fiumi, torrenti, corsi d'acqua (dati indicativi)" di cui al D.lgs. n.42/2004 – art. 142 (dati indicativi), entrambi visualizzabili nel recente navigatore Sardegna mappe vincolistica, mostra la quasi completa coincidenza dei due strati lineari ad eccezione del Riu de Guardiedda (che compare solo nel primo strato), affluente del Riu di San Giovanni, in prossimità del confine con Settimo San Pietro e ad eccezione del tratto finale del Riu Nou, denominato nel dato regionale Riu San Giovanni).

Tale revisione dell'elaborato di PUC è stata fatta a seguito della risposta (nota del 5 luglio 2016) dell'Agronomo (Dott. Matteo Tatti), che ha curato l'istruttoria per conto della Regione, ai chiarimenti richiesti dal Comune di Selargius.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

D -Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 6/9 – punto quinto

OGGETTO: *completare la rappresentazione delle componenti ambientali alla scala di dettaglio comunale, nella Tavola delle componenti di paesaggio con valenza ambientale*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°2 *Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza ambientale (art.21 c.1 NTA PPR)* della sezione *Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali* (questo elaborato, ex n.8.1 di cui alla trasmissione in regione a gennaio 2016, è stato rinumerato).

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: Le due tavole delle Componenti di Paesaggio con valenza ambientale, integrate nella documentazione di PUC per la Regione Sardegna a gennaio 2016, dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, secondo quanto ulteriormente chiarito con la nota del 5 luglio 2016 dell'Agronomo (Dott. Matteo Tatti), che ha curato l'istruttoria del PUC per conto della Regione, quindi le aree antropizzate sono state tematizzate secondo il dettaglio dell'assetto insediativo, ossia con i poligoni già indicati nella sezione edificato esistente – assetto insediativo, elaborati 1,2,3, più l'aggiunta di qualche poligono relativo alla viabilità, che riporta la stessa classificazione dei relativi elaborati dell'assetto insediativo, con la rappresentazione degli elementi lineari.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

E -Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 7/9 – punto sesto

OGGETTO: *individuare, nella Tavola delle valenze ambientali, solo i beni ambientali riconosciuti dal PPR*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°4 *Carta delle Valenze Ambientali: Beni Ambientali* (art.142 c.1 lett. c D.Lgs.42/2004) della sezione *Assetto Ambientale – Beni Ambientali* (questo elaborato, ex n.9 di cui alla trasmissione in regione a gennaio 2016, è stato eliminato).

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE:

D.Lgs. 42/2004 Art. 142. (Aree tutelate per legge) comma 1:

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

....

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto l'elaborato è stato modificato individuando nel territorio selargino come valenze ambientali i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua aventi rilevanza paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, tenuto conto:

- che, ai sensi del DPR 238/1999, *appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico tutte le acque sotterranee e le acque superficiali, anche raccolte in invasi o cisterne*, quindi, come ribadito da recenti sentenze, tutte le acque, sia sotterranee che superficiali, sono definite pubbliche e assoggettate a tutela paesaggistica.
- della seguente risposta (nota del 5 luglio 2016) dell'Agronomo (Dott. Matteo Tatti), che ha curato l'istruttoria per conto della Regione, ai chiarimenti richiesti dal Comune di Selargius: *“Nella tavola delle valenze ambientali devono essere riportate eventuali Valenze individuate dal comune che si intende tutelare e valorizzare, infatti nella tavola sono riportati solo beni già tutelati dal PPR.”*

Fanno eccezione:

- il tratto urbano del Riu Nou dichiarato irrilevante sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 c.3, con D.G.R. n°2/13 del 18/01/2011;



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

- il tratto del Rio Mortu, compreso tra l'ultimo lotto della via Vienna a nord e la via I Maggio, poiché rientrante tra le aree urbanizzate alla data di entrata in vigore della Legge Galasso, n°431/85.

Pertanto nelle aree rappresentate nell'elab. n°4 di PUC, Assetto Ambientale, Sezione Beni Ambientali è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

F -Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto nono

OGGETTO: *far corrispondere le legende, le campiture e la simbologia utilizzata per la rappresentazione dei beni paesaggistici ambientali, delle componenti di paesaggio con valenza ambientale e insediativa e delle valenze ambientali con quelle usate nel PPR, come indicato nelle Linee guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI*

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali:*

Elab. n°1 Carta dei Beni Ambientali (art.17 c.3 NTA PPR)

Elab. n°2 Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza ambientale (art.21 c.1 NTA PPR)

Elab. n°3 Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza ambientale (art.21 c.2 NTA PPR)

Elab. n°4 Carta delle Valenze Ambientali

(questi elaborati, ex n.7,8.1,8.2,9 di cui alla trasmissione in regione a gennaio 2016, sono stati rinumerati).

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: Le tavole della sezione *Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici*, integrate nella documentazione di PUC per la Regione Sardegna a gennaio 2016, dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE PARZIALMENTE

Si ritiene che sia opportuno **accogliere parzialmente** l'osservazione posta che sia stata accolta dagli Uffici Regionali (con nota del 5 luglio 2016 del Dott. Matteo Tatti, Agronomo che ha curato l'istruttoria per conto della Regione) la richiesta del Comune relativa alla diversa rappresentazione proposta, rispetto a quella del PPR, con invito ad operare nella massima chiarezza di rappresentazione cartografica.

La richiesta del Comune è stata fatta per i seguenti motivi:

- la diversa rappresentazione proposta, rispetto a quella del PPR, consente una maggiore visibilità e distinzione tra i vari elementi presenti nelle tavole (in particolare nell'elaborato 3) e inoltre consente di lasciare la stessa rappresentazione già utilizzata nell'elab. n°8 della sezione Progetto di Piano, differente a causa del diverso programma GIS/CAD utilizzato negli uffici del Comune di



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

Selargius (in cui certi stili non sono disponibili di default) rispetto a quello utilizzato dalla Regione Sardegna.

- trattasi di un suggerimento pertanto si è pensato che fosse consentito utilizzare gli stili differenti poiché:
 - non sono state trovate nel PPR o nelle Linee Guida dell'assetto ambientale (a differenza di quelle dell'assetto insediativo) le specifiche per poter riportare esattamente gli stessi stili di stampa;
 - la consegna in formato shape degli elementi vettoriali consente alla Regione la tematizzazione secondo le Linee Guida guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

G -Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 6/9 – punti sesto e settimo

OGGETTO:

introdurre nella normativa una adeguata disciplina – riferita ai beni paesaggistici ambientali coerente con il piano paesaggistico e una disciplina delle componenti di paesaggio con valenza ambientale, coerente con la disciplina del PPR – che faccia riferimento alla cartografia del PUC, al fine di consentire una corrispondenza diretta con la cartografia;

inserire, nelle NTA del PUC, una specifica disciplina, conforme alla disciplina del PPR, relativa alle differenti categorie di beni paesaggistici ambientali e delle componenti di paesaggio con valenza ambientale

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Progetto di Piano:*

Elab. n°1 *Relazione Generale;*

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione.*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: comma 8 dell'art.27 delle norme del PUC:

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state integrate le Norme del PUC, all'art.27 comma 8 per esplicitare la presenza di beni paesaggistici ambientali, inoltre relativamente al bene paesaggistico *fascia costiera*, e alle *componenti di paesaggio con valenza ambientale* si propone di aggiungere due articoli specifici, n°31 e n°32, nelle norme del PUC. Si evidenzia che le norme di PUC relative alle Sottozone C3 e G1 interessate da tali beni o componenti di paesaggio, hanno puntualmente tenuto conto delle prescrizioni e degli indirizzi fissati specificatamente dal PPR e i progetti guida di cui agli Elab. dal n°33 al n°36, mostrano a titolo esemplificativo le modalità di attuazione possibili nel rispetto del PPR.

Tale osservazione ha reso necessaria un'integrazione all'art.26 delle NTA del PUC, con aggiunta dei commi 7,8 e 9, al fine di integrare la parte relativa alle aree a pericolosità da frana (Hg).

E' stato integrato anche l'Elab. n°1 *Relazione Generale* del PUC, aggiungendo il paragrafo 4.4.3, intitolato *Beni Paesaggistici Ambientali e Componenti di Paesaggio con Valenza Ambientale*.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

H -Assetto Storico Culturale – Centro di Antica e Prima Formazione

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 6/9 – punto secondo

OGGETTO: *rappresentare in scala adeguata (1:2.000) la perimetrazione del Centro di antica e prima formazione cui alla variante del PRG (Verifica di coerenza RAS: Det. 2133/DG del 30.09.2009, BURAS N.36 del 10/12/2009), in quanto il perimetro rappresentato nelle tavole è difforme da quanto allegato alla Determinazione 1444/DG del 10.12.2007*

ELABORATI MODIFICATI:

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano.*

Elab. n°1 *Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale della sezione Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali*

ELABORATI INTEGRATI: *Elab. n°22 Zonizzazione del Centro di Antica e Prima Formazione della sezione Progetto di Piano*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state integrate le Norme del PUC, all'art.2 comma 1 per esplicitare che la perimetrazione, di cui alla determinazione RAS n°1444/DG del 10/12/2007, è stata rettificata a seguito della Det. 2133/DG del 30.09.2009 (che rettifica e integra la precedente Det. 2077/DG del 22.09.2009), relativa alla variante al PRG, tenuto conto dell'osservazione del CTRU del 10.12.2008, nella quale si richiedeva di rivisitare la perimetrazione del Centro matrice così come determinata dalla discesa di scala di rappresentazione, tenendo conto di confini e limiti certi (strade, case, lotti, limiti di proprietà catastale, ecc.).

La variante al PRG e la relativa determinazione RAS (Det. 2133/DG del 30.09.2009) sono state citate nelle pagine 40 e 41 dell'elab. n°1 Relazione Generale di PUC.

Pertanto nel PUC (vd. elab. n°4 e n°5 del Progetto di Piano), così come nel PPCS, è stata rappresentata correttamente la *perimetrazione del Centro di antica e prima formazione*, relativa alla variante del PRG di cui alla Verifica di coerenza RAS, Det. 2133/DG del 30.09.2009. Tale perimetrazione nel PUC è stata leggermente adeguata alla cartografica di maggior dettaglio, che si è resa disponibile per la redazione del Piano Particolareggiato.

La stessa precisazione è stata fatta anche nella relazione dell'assetto storico culturale.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

I -Assetto Storico Culturale – Centro di Antica e Prima Formazione

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 6/9 – punto terzo

OGGETTO: *richiamare, nelle NTA del PUC, la disciplina del PPR per il Centro di antica e prima formazione*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: comma 2 dell'art.2 delle norme del PUC.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state integrate le Norme del PUC, all'art.2 comma 2, per specificare che per il Centro di Antica e Prima Formazione, Bene Paesaggistico ex articolo 143 del D.Lgs. 42/04, vige la disciplina, oltre che del Piano Particolareggiato, anche dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04, quindi dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica per i casi previsti dalla norma. Inoltre per la Chiesa di San Lussorio dovrà essere richiesta l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs.42/04, in quanto bene culturale di natura architettonica cartografato nel PPR, vincolato ai sensi del D.M. 29/07/1954, rientrante nel Repertorio dei beni paesaggistici storico-culturali individuati e tipizzati dal PPR e dei contesti identitari del 2014.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

L -Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 7/9 – punto quinto

OGGETTO: *eliminare dal Catalogo dei beni Storico Culturali della RAS, gli 8 Beni Storico Culturali (Beni Archeologici e Beni Architettonici) individuati e non inseriti nel PPR e nel Repertorio*

ELABORATI MODIFICATI:

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano, artt. 24, 27,28.*

Nella sezione Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali:

Elab. n°1 *Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale;*

Elab. n°2 *Catalogo dei Beni Storico Culturali, esclusi quelli ricadenti dentro il Centro di Antica e Prima Formazione e le aree classificate a rischio archeologico;*

Elab. n°3 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali, esclusi quelli ricadenti dentro il Centro di Antica e Prima Formazione e le aree classificate a rischio archeologico;*

Elab. n°4 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali, compresi quelli ricadenti dentro il Centro di Antica e Prima Formazione e le aree classificate a rischio archeologico – Dettaglio;*

Elab. n°5A *Documentazione fotografica dei Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. Dal n°1 al n°24;*

Elab. n°5B *Documentazione fotografica dei Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. Dal n°25 al n°57;*

Elab. n°6 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali, compresi quelli ricadenti dentro il Centro di Antica e Prima Formazione e le aree classificate a rischio archeologico;*

Elab. n°7 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali, compresi quelli ricadenti dentro il Centro di Antica e Prima Formazione e le aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti all'Uso del Suolo;*

Elab. n°8 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali, compresi quelli ricadenti dentro il Centro di Antica e Prima Formazione e le aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti alla proposta di PUC;*

Elab. n°10 *Rappresentazione di dettaglio dei Beni Storico Culturali nel centro urbano sovrapposti alla proposta di PUC.*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE:

I beni da eliminare dal Catalogo sono 7 anziché 8, poiché il primo (S. Lussorio) dovrà rimanere, in quanto inserito nel PPR e nel Repertorio.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

I titoli dei seguenti elaborati, in conseguenza delle modifiche stabilite in sede di copianificazione del febbraio 2016, sono stati opportunamente modificati come segue per essere rispondenti al loro contenuto:

Elab. n°2 *Catalogo dei Beni Storico Culturali di cui al Repertorio del Mosaico 2014 – volume Beni Culturali Architettonici - Delib.G.R. 39/1 del 10/01/2014;*

Elab. n°3 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali, escluse le aree classificate a rischio archeologico;*

Elab. n°4 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico – Dettaglio;*

Elab. n°6 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico;*

Elab. n°7 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti all'Uso del Suolo;*

Elab. n°8 *Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti al PUC;*

Elab. n°10 *Rappresentazione di dettaglio dei Beni Storico Culturali nel centro urbano sovrapposti al PUC.*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto è stato modificato il Catalogo dei Beni (elab. n°2) in base al Mosaico del 2014 ed in base all'ultimo verbale di copianificazione del febbraio 2016, successivo alla deliberazione di Consiglio Comunale n°52 del 23/09/2015 di adozione definitiva del PUC, per i seguenti motivi:

- il PUC di cui alla Delib. C.C. 52/2015 di adozione definitiva teneva conto del *Repertorio del mosaico dei beni paesaggistici e identitari* del 2008 e dei tre verbali di copianificazione del 2010, recepiti in sede di adozione del PUC (delib. C.C.66/2011);
- a seguito delle decisioni assunte e verbalizzate nel luglio 2013 in sede di Comitato Tecnico RAS-MiBACT è stato richiesto di modificare la catalogazione dei beni individuati nel territorio comunale. In sostanza è stato previsto che la copianificazione, ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR, venisse fatta per i soli beni paesaggistici che risultino sia compresi sia nel Repertorio che rappresentati con apposito simbolo nella cartografica del PPR;
- il *Repertorio del mosaico dei beni paesaggistici e identitari* del 2008 è stato sostituito dal *Repertorio del Mosaico 2014*, allegato alla Delib.G.R. 39/1 del 10/01/2014;
- siccome nel territorio di Selargius nessun bene paesaggistico è presente nel Repertorio e nel PPR, la copianificazione secondo le nuove procedure è consistita nella redazione di un verbale finale nel febbraio 2016, nel quale è stata stabilita la nuova suddivisione dei beni individuati dal Comune, che verranno utilizzati come base di analisi da cui Regione e Ministero partiranno per la revisione del PPR.

Quanto detto sopra ha comportato inoltre la revisione di tutti gli elaborati, ad esclusione del n°9, della sezione di PUC intitolata *Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali*, compresi i titoli di alcuni di essi.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

I titoli degli elaborati modificati sono indicati sopra nelle note.

Le modifiche apportate agli elaborati n°2,3,4,5A,5B,6,7,8,10 riguardano la diversa classificazione dei beni, in base all'articolazione riportata nel verbale di copianificazione del 2016, ciononostante è stata mantenuta la numerazione da PUC, secondo un ordine di localizzazione geografica da nord a sud e da ovest ad est, eliminando però i codici ID che si riferivano al DB in Access del 2008 consegnatoci nel 2010 dalla RAS e pertanto non più utili.

Le modifiche apportate all'elaborato n°1 (Relazione) sono conseguenti a quanto modificato negli altri elaborati, tenuto conto delle indicazioni riportate nel verbale del febbraio 2016, pertanto sono stati invertiti e modificati i paragrafi 4 e 5, articolando diversamente i sottoparagrafi e rinominandoli in base alla differente suddivisione dei beni.

Il riferimento al DM 10 maggio 1999 relativo al vincolo sull'insediamento preistorico Su Coddu-Canelles (citato nel verbale del febbraio 2016) è corretto, ma è stato di fatto superato dal successivo DM 20 dicembre 1999 (citato nella relazione sui Beni Storico Culturali – Elab. n°1) che estende il vincolo ad ulteriori mappali, per tale motivo nella relazione sono stati lasciati i riferimenti a quest'ultimo vincolo.

A seguito degli esiti delle recenti campagne di scavo archeologico su alcuni siti (ad esempio Insediamento Santa Rosa 1 e Insediamento preistorico Via Atene) sono state aggiornate le descrizioni o discipline sui beni e anche l'eventuale bibliografia.

Nella relazione sono stati eliminati i mappali catastali dal momento che non sono presenti per tutti i beni di ogni categoria, a causa della diversa classificazione.

Ai fini dell'integrazione del capitolo relativo alle indicazioni normative, sono stati recuperati anche i dettagli presenti nell'Elab. 2 di cui alla delib. C.C. 52/2015, con revisione a seguito delle osservazioni della Soprintendenza di cui alla nota 8431 del 28 aprile 2016, allegata alla det. RAS n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016.

Anche nelle norme tecniche del PUC, elaborato n°2 della sezione *Progetto di Piano*, sono stati convenientemente modificati i seguenti articoli:

- Art.24 – Sottozona H1 – di Salvaguardia Archeologica;
- Art.27 – Aree R – di Rispetto;
- Art.28 – Aree RA – a Rischio Archeologico.

La Soprintendenza, a seguito della consegna del 20 luglio 2016 di una copia completa (sia cartacea che digitale) nel corso dell'incontro del 29 novembre 2016 presso gli uffici regionali, ha espresso parere favorevole alla revisione della sezione Assetto Storico Culturale del PUC.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

M -Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto ottavo

OGGETTO: *trasmettere tutti gli allegati alla Delibera CC n. 52 del 23.09.2015 anche in formato cartaceo, sia per omogeneità e completezza della documentazione sia per favorire un'immediata e lineare lettura degli atti*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°5A Documentazione fotografica dei Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. Dal n°1 al n°24. della sezione Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: L'errore materiale, individuato dagli segnalato dagli Uffici Regionali, relativo alla perimetrazione del secondo perimetro della ex polveriera nell'elab. 5A, in cui era rimasto così come da deliberazione di prima adozione C.C. n°66 del 15/07/2011, è stato corretto.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** relativamente alla consegna degli elaborati cartacei del PUC revisionato a seguito della determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016 alla Regione e alla Soprintendenza Archeologia della Sardegna, relativamente alla sezione Assetto Storico Culturale. La consegna alla Soprintendenza è avvenuta in data 21 luglio 2016 (prot. in uscita del Comune n°28.487 del 20/07/2016).

Il Consiglio Comunale delibererà l'intero Piano (ossia anche gli elaborati non interessati dalle revisioni) al fine di avere un riferimento unico per tutti gli elaborati, ed evitare confusione nella versione da considerare.

Ciononostante si fa presente che:

con prot. n.34991 del 16/10/2015 (prot. in ingresso RAS n. 44287 del 20/10/2015) il Comune di Selargius ha trasmesso alla Regione sia gli elaborati cartacei allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n°52 del 23/09/2015 (adozione definitiva), sia quelli allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n°66 del 15/07/2011 (adozione), così come specificato nella relativa nota di trasmissione del Comune.

Successivamente, in risposta alla nota della Regione, prot. n.51136/DG del 30/11/2015, con protocollo in uscita comunale n.2577 del 20/01/2016 (timbro di ingresso in RAS del 21/01/2016), il Comune di Selargius ha trasmesso anche gli elaborati cartacei allegati alle deliberazioni di Consiglio Comunale n°50 e n°51 del 10/09/2015 oltre ai quattro elaborati integrativi della Sezione di PUC *Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali*.

Pertanto gli elaborati in formato cartaceo, costituenti il Piano completo, riportati nell'elenco alla fine della nota di trasmissione del Comune di Selargius prot. n.34991 del 16/10/2015, con i riferimenti alle delibere di Consiglio Comunale, sono stati trasmessi interamente alla RAS.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

N -Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 6/9 – punto primo

OGGETTO:

adeguare la disciplina, in relazione alle aree a rischio archeologico, (articolo 28 delle NTA), alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica della Sardegna, rese con nota 8431 del 28 aprile 2016, che si allega alla presente Determinazione per farne parte integrante e sostanziale

nota prot. 8431:

Oggetto: Verifica di conformità PUC di Selargius. Integrazioni relative all'Assetto Storico Culturale

Relativamente alla normativa di salvaguardia per i beni archeologici, si rileva che la definizione di "area a tutela integrale" per le zone in cui sono presenti persistenze archeologiche risulta incompatibile con attività edificatorie che comportino incremento di volumetria. Pertanto la norma al punto 4.1.1. (elaborato n.1, beni storico-culturali) dovrà essere modificata al fine di escludere incrementi volumetrici. Le attività comportanti scavi, sbancamenti e che vanno ad incidere nel sottosuolo dovranno essere sottoposte al parere della competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto le opportune misure di salvaguardia, misure che possono prevedere anche la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

Relativamente alla disciplina che norma la porzione di territorio compresa nel perimetro a tutela condizionata si evidenzia la necessità di una maggiore chiarezza. In particolare la disciplina di cui al punto 4.1.2 deve prevedere l'invio della documentazione progettuale relativa agli interventi che incidono nel sottosuolo alla competente Soprintendenza Archeologica, che potrà dettare prescrizioni e mettere in atto misure di salvaguardia, misure che possono prevedere la sorveglianza dei lavori o la realizzazione di saggi archeologici preventivi a carico della committenza dell'opera.

Si sottolinea che anche la normativa delle aree a rischio presenta aspetti contraddittori e deve essere esplicitata con maggiore chiarezza.

ELABORATI MODIFICATI:

Elab. n°1 *Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale della sezione Assetto Storico Culturale – Beni Storico Culturali*

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

NOTE: Tale scheda è in relazione con la scheda AR.

NORME RICHIAMATE: art. 28 NTA PUC

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** pertanto nella relazione dell'assetto storico culturale e conseguentemente nelle norme del PUC è stato precisato quanto segue:

1) la normativa di salvaguardia dei *primi perimetri* (ora rinominati diversamente a seguito della revisione di tutto l'assetto storico dopo il verbale di copianificazione finale del febbraio 2016) per i beni archeologici nelle località Santa Rosa (n°2), San Lussorio (n°36a), e Bi 'e Palma-Seminariu (n°40), con assenza di incrementi volumetrici nelle aree pubbliche perimetrare, se non quelli necessari alla valorizzazione del sito. A seguito della rinumerazione dei paragrafi nell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale la disciplina di interesse è stata riportata nei paragrafi 5.1 e 5.2.

2) la normativa sulle attività comportanti scavi, sbancamenti e che vanno ad incidere nel sottosuolo da sottoporre al parere della competente Soprintendenza. A seguito della rinumerazione dei paragrafi nell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale la disciplina di interesse è stata riportata nel paragrafo 5.2.

3) la disciplina dei *perimetri a tutela condizionata* (ora rinominate *aree di rispetto* a seguito della revisione di tutto l'assetto storico dopo il verbale di copianificazione finale del febbraio 2016) per prevedere l'invio della documentazione progettuale relativa agli interventi che incidono nel sottosuolo alla competente Soprintendenza Archeologica, nel caso di siti archeologici. A seguito della rinumerazione dei paragrafi nell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale la disciplina di interesse è stata riportata nel paragrafo 5.7.

4) la normativa delle aree a rischio (ora rinominate *ulteriori aree a rischio archeologico* a seguito della revisione di tutto l'assetto storico dopo il verbale di copianificazione finale del febbraio 2016). A seguito della rinumerazione dei paragrafi nell'elaborato 1 dell'Assetto Storico Culturale la disciplina di interesse è stata riportata nel paragrafo 5.3, compresi sottoparagrafi 5.3.1 e 5.3.2.

La Soprintendenza, a seguito della consegna del 20 luglio 2016 di una copia completa (sia cartacea che digitale) nel corso dell'incontro del 29 novembre 2016 presso gli uffici regionali, ha espresso parere favorevole alla revisione della sezione Assetto Storico Culturale del PUC.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

O - Assetto Insediativo

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 2/9 – punto secondo

OGGETTO: *definire una precisa metodologia di calcolo costruita o sulla sola proiezione degli abitanti residenti o sulla sola considerazione dei vani; adeguatamente motivare la metodologia utilizzata per dimensionare e fornire una risposta al fenomeno del sovraffollamento. Al fine di validare la metodologia utilizzata e per verificare la congruenza dei risultati ottenuti rispetto ai dati aggiornati ormai disponibili per gli stessi anni in esame, è necessario verificare le stime ottenute, considerando che la base dati utilizzata per le analisi proposte appare datata rispetto ai dati pubblicati dall'ISTAT*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°A *Relazione sull'Assetto Insediativo* della sezione *Assetto Insediativo*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** quindi il capitolo 6 sul fabbisogno abitativo nell'elaborato A dell'Assetto Insediativo è stato rielaborato a seguito delle osservazioni del CTRU.

Riguardo alla **metodologia di calcolo sul dimensionamento** nel PUC di cui alla Delib. 52/2015 fu utilizzata quella relativa alla proiezione degli abitanti e nuclei familiari, a cui fu aggiunta (come verifica) quella relativa al numero di vani, poiché il Comune era in possesso dell'analisi territoriale, propedeutica al PUC in adeguamento al PPR e al PAI, di cui alle deliberazioni di C.C. n°33 del 26/03/2007 e n°42 del 11/04/2007 (citata a pag. 9) in base ai quali sono stati ripresi ed aggiornati quegli stessi dati. Il paragrafo 6.3 – *Presunto fabbisogno abitativo complessivo* infatti riportava sia il dato derivante dalla proiezione dei nuclei familiari sia quello derivante dal numero dei vani e dalla proiezione della popolazione. Entrambe le verifiche tenevano conto anche del sovraffollamento. Si perveniva alla fine ad un valore intermedio tra i due risultati (pari a 5.000 abitanti), valore che era sembrato utile a dare maggior peso all'attendibilità del dato ottenuto. Ciononostante dal momento che viene richiesto di utilizzare un solo metodo è stato deciso di **stralciare completamente le valutazioni relative ai vani**, ossia il paragrafo 6.2.2, lasciando solo il metodo della proiezione dei nuclei familiari e quindi modificando le conclusioni finali, integrate dalle motivazioni relative alla metodologia utilizzata per dimensionare il PUC.

Relativamente al sovraffollamento si può ritenere che il valore ottenuto nel PUC di cui alla Delib. 52/2015, pari a 519 abitanti, possa ritenersi risolto con il tempo, dato il numero assai basso di componenti per nucleo familiare previsto per il 2025.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

Per tener conto dell'osservazione sulla base dati utilizzata, risalente alla Deliberazione di prima adozione del 2011, sono stati aggiornati i dati di popolazione e famiglie al 31 dicembre 2015, che si discostano in negativo, rispetto a quelli previsti per gli anni dal 2011 al 2015 nella relazione di cui alla Delib. 52/2015, pertanto è stato ricalcolato l'andamento delle famiglie a partire dal 31 dicembre 2015 sino al 2025.

Il risultato è che al 2025 sono previste 13.532 famiglie, con una composizione media di 2,15 ab/fam., a differenza dei valori stimati nel PUC di cui alla delib. 52/2015 per il 2020 pari a 13.225 famiglie, con una composizione media di 2,35 ab/fam.

Quindi, seppure il numero dei residenti futuri sia diminuito quello delle famiglie è aumentato, con diminuzione della composizione media, per via dei cambiamenti sociali ed economici in atto nell'intera popolazione italiana.

Le conclusioni sono che tra dieci anni non saranno più disponibili abitazioni nelle Zone A, B e C1, richiedendo l'attuazione delle Zone C3.2 e C3.3, ciononostante al di là dei numeri nel PUC di Selargius è emersa la necessità di studiare il disegno urbano in maniera unitaria in tutta l'area a sud della S.S.554, prevedendo anche le nuove zone di espansione residenziale C3.1 e C3.4 con standard di cessione di gran lunga superiori al minimo previsto dalla norma. Si sottolinea inoltre che i dati statistici e matematici nel caso specifico della realtà selargina non possono essere letti senza tener conto anche e soprattutto degli ulteriori elementi di tipo sociale ed economico che saranno stimolati dalla programmazione comunale e da quella a livello sovralocale, rendendo assai probabile nel breve-medio periodo un aumento di popolazione residente più rapido di quanto si sia verificato nei dieci anni appena trascorsi, ma che tuttavia è di difficile quantificazione.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

P -Assetto Insediativo

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 9/9 – punto primo

OGGETTO: *verificare ed eliminare alcune incongruenze presenti nelle tabelle allegate alla stima del fabbisogno abitativo. Nello specifico si segnala un errore di calcolo nella determinazione del numero di vani necessari al soddisfacimento del fabbisogno da altri fattori (pag. 33 di 36 della relazione sull'assetto insediativo)*

ELABORATI MODIFICATI: nessuno

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, nel senso che si ritiene di non doverla approfondire in quanto il discorso relativo a vani e sovraffollamento è stato completamente stralciato, così come già spiegato in risposta all'osservazione a pagina 2/9 – punto secondo della Determinazione 891/DG. Ciononostante a pag. 29 della relazione sull'assetto insediativo di cui alla Delib. C.C. n°52/2015 venivano fornite le seguenti *spiegazioni sull'utilizzo del parametro di 4 vani per abitazione per la determinazione del numero di vani relativi al fabbisogno abitativo per sovraffollamento:*
I valori del 2001 per il Comune di Selargius sono compresi tra:

-
- 4,26 e 4,50 stanze per abitazione (quindi anche questo inferiore a quello del 1991).

Il confronto era stato fatto in base al valore 4,69 riportato nella tabella a pag. 28, che indicava il numero medio di vani per abitazione nel 1991. Per tali motivi, considerata la tendenza alla diminuzione del numero dei vani per abitazione per il 2010, era stato considerato il valore 4.

Nella tabella a pag. 33 della relazione sull'assetto insediativo venivano fornite le spiegazioni sul metodo con il quale si passava da abitanti che vivono in condizioni di sovraffollamento a vani necessari a soddisfare tale fabbisogno.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

Q -Assetto Insediativo – Edificato esistente

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto undicesimo

OGGETTO: *effettuare un censimento degli abusi edilizi dichiarati o riscontrati, ancorché sanati*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°A Relazione sull'Assetto Insediativo della sezione Assetto Insediativo*

ELABORATI INTEGRATI: *Elab. n°4 Edifici in ambito extraurbano privi di titolo abilitativo della sezione Assetto Insediativo – Edificato esistente*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** nel senso che, per le implicazioni che potrebbe avere il censimento degli abusi sul PUC, a seguito di chiarimenti degli Uffici Regionali nel corso dell'incontro in RAS del 10 giugno scorso, è stata ritenuta sufficiente una rappresentazione di quelli in ambito extraurbano riguardanti volumi ex novo, dato che quelli dentro l'abitato consistono, nella stragrande maggioranza dei casi, in ampliamenti di edifici esistenti (tra cui chiusura di verande, di pilotis, ecc.) o di edifici inseriti nei PRU, mentre i restanti in ambito extraurbano sono stati sanati secondo quanto consentito dalle leggi in materia.

Pertanto il PUC è stato integrato con un elaborato che riporta la localizzazione degli interi edifici abusivi (Elab. n°4 *Edifici in ambito extraurbano privi di titolo abilitativo*) e da una tabella, associata alla tavola ed inserita più nel dettaglio alla fine del paragrafo 2 della relazione dell'assetto insediativo, in cui è stata riportata la quantificazione delle superfici e dei volumi in questione.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

R -Assetto Insediativo – Pianificazione vigente

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto decimo

OGGETTO: *rappresentare in scala adeguata una Carta della trasposizione dello strumento urbanistico vigente maggiormente leggibile*

ELABORATI MODIFICATI: nessuno

ELABORATI INTEGRATI:

Nella sezione *Assetto Insediativo – Pianificazione vigente* in scala 1:2.000:

Elab. n°7 *Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio;*

Elab. n°8 *Zonizzazione del settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia;*

Elab. n°9 *Zonizzazione del settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò;*

Elab. n°10 *Zonizzazione dell'abitato di Is Corrias;*

Elab. n°11 *Zonizzazione dell'abitato di Su Planu.*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** infatti nella Sezione *Assetto Insediativo – Pianificazione vigente* sono stati aggiunti 5 elaborati dal num.7 al num. 11 in scala 1:2.000 in analogia a quelli predisposti per la Zonizzazione di PUC nella Sezione *Progetto di Piano*.

Nella versione del PUC adottato definitivamente le tavole del PRG, nelle scale al 4.000 e al 10.000, erano state rappresentate nelle suddette scale per i seguenti motivi:

- facilità di comparazione con le tavole dello strumento vigente (PRG);
- estensione dell'abitato che in scala 1:2.000 ha obbligato alla sua suddivisione in molte tavole con tagli che ne inficiano la lettura d'insieme;
- aumento degli elaborati di PUC;
- possibilità di lettura anche su formato digitale degli elaborati pubblicati nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale, anche nell'ottica della dematerializzazione degli atti delle pubbliche amministrazioni. Tali elaborati in formato .pdf potranno essere firmati digitalmente (ossia con estensione .p7m) aventi validità legale e pertanto saranno probanti in caso di contenzioso.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

S - Ambiti di Paesaggio

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 6/9 – punto ottavo

OGGETTO: *predisporre una tavola che individui la struttura paesaggistica del territorio comunale al fine di interpretare le relazioni esistenti tra le diverse componenti e valenze territoriali evidenziando eventuali elementi di vulnerabilità o di opportunità*

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Ambiti di Paesaggio* in scala 1:10.000:

Elab. n°1 *Carta delle relazioni tra gli assetti ambientale, storico culturale e insediativo*

Elab. n°2 *Carta degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale*

ELABORATI INTEGRATI: Elab. n°3 *Struttura paesaggistica del territorio della sezione Ambiti di Paesaggio.*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** pertanto è stato integrato l'elaborato n°3 nella sezione Ambiti di Paesaggio, in cui sono state evidenziate le relazioni tra i vari segni che caratterizzano il territorio comunale, visto nel più ampio contesto dell'ambito di paesaggio n°1 del PPR in cui è compreso interamente, ricordando gli indirizzi del PPR e specificando per ogni ambito di paesaggio a scala locale gli elementi di vulnerabilità e di opportunità.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

T -Ambiti di Paesaggio

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 7/9 – punto primo

OGGETTO: *elaborare una tavola che individui gli ambiti di paesaggio locale (sulla base di specificità ambientali, insediative, paesaggistiche e progettuali); per ciascun ambito si dovrà realizzare una scheda descrittiva delle principali valenze e/o criticità paesaggistiche, che indichi le linee progettuali (in accordo con gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di Piano) e le corrispondenti azioni attuative del Piano*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Carta degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale della sezione Ambiti di Paesaggio*

ELABORATI INTEGRATI: *Elab. n°4 Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale della sezione Ambiti di Paesaggio.*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** pertanto è stato modificato il precedente elaborato n°2 degli ambiti locali, affinché i perimetri siano coerenti con il progetto di piano ed è stato aggiunto l'elaborato n°4, sempre nella sezione degli ambiti, per specificare in una scheda per ognuno di essi quanto richiesto nell'osservazione.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

U – Progetto di Piano – dimensionamento generale

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 2/9 – punto primo

OGGETTO: *rispettare, per quanto riguarda il dimensionamento generale, l'articolo 61 comma 1 lett. c) delle NTA del PPR, che orienta le azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio e dell'articolo 21 delle NTA del PPR.*

ELABORATI MODIFICATI:

Elab. n°A *Relazione sull'Assetto Insediativo* della sezione *Assetto Insediativo*

Elab. n°1 *Relazione Generale* della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI:

- Elab. n°4 *Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale* della sezione *Ambiti di Paesaggio*;
 - Elab. n°37 *Quadro logico del PUC* della sezione *Progetto di Piano*.
-

NOTE: Il riferimento corretto alle NTA del PPR è l'art. 62 c.1 lett. c, anziché l'art. 61 indicato nella Determinazione RAS.

NORME RICHIAMATE:

Art. 21 delle NTA del PPR:

Art. 21 - Componenti di paesaggio con valenza ambientale

1. L'assetto ambientale regionale è costituito dalle seguenti componenti di paesaggio, individuate e descritte nelle Tavole 1.2 e 2 e nella relazione allegata:

- 1) Aree naturali e sub naturali*
- 2) Aree seminaturali*
- 3) Aree ad utilizzazione agro-forestale.*

2. All'interno delle componenti di cui al comma precedente vengono riconosciute e disciplinate le seguenti aree:

- a) Aree a forte acclività*
- b) Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate*
- c) Aree di ulteriore interesse naturalistico*



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

d) Aree di recupero ambientale

e) Aree di pericolosità idro-geologica

f) Aree sottoposte a vincolo idro-geologico

3. in relazione alle vocazioni edificatorie delle aree di cui al comma 1, conseguenti al rapporto di contiguità con gli elementi dell'assetto insediativo di cui al comma 2 dell'art. 60, possono essere consentiti interventi di trasformazione urbana, giustificati dalle previsioni insediative dello strumento urbanistico comunale vigente, nelle aree a minore pregio, a condizione che non si oppongano specifiche ragioni paesaggistico ambientali che ne impediscano l'attuazione.

4. Nelle aree di cui al comma 1, possono essere altresì realizzati gli interventi pubblici del sistema delle infrastrutture di cui all'art. 102 ricompresi nei rispettivi piani di settore, non altrimenti localizzabili.

5. Gli interventi di cui ai commi 3 e 4 devono essere orientati, qualora sussistano alternative, verso le aree ad utilizzazione agro-forestale non fruibili a fini produttivi o verso quelle a naturalità meno elevata, e comunque verso situazioni in cui l'evoluzione risulti ammissibile e non contrasti con i valori paesaggistici del contesto.

Art. 62 c.1 lett. c delle NTA del PPR:

Art. 62 - Assetto insediativo. Indirizzi

I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano ai seguenti indirizzi:

....

c) orientamento delle azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio;

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** infatti le relazioni dell'Assetto Insediativo e quella Generale di PUC sono state opportunamente integrate per sottolineare più chiaramente le motivazioni del Piano riguardo al rispetto di quello che può essere definito il principio fondamentale del PPR.

Di seguito si riportano sinteticamente alcune motivazioni più ampiamente sviluppate negli elaborati di PUC di cui sopra.

Riguardo al dimensionamento generale e all'articolo 62 comma 1 lett. c) delle NTA del PPR, che orienta le azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio, nel PUC è stato evidenziato meglio che la maggior parte delle Zone C3 sono state previste nel PUC, con previsioni di attuazione che superano i dieci anni, per diversi motivi.

In riferimento all'art.21 delle NTA del PPR si è ritenuto di poter affermare nel PUC che le aree in questione rispettino quanto stabilito dalla norma regionale con le opportune motivazioni.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

V – Progetto di Piano – dimensionamento insediamenti residenziali

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 2/9 – punto terzo; pag. 4/9 – punti primo e secondo.

OGGETTO:

verificare il dimensionamento in relazione alla insediabilità residua delle zone A, B, C1, nelle quali si stima sia possibile insediare ancora 7.645 abitanti. Si rileva, infatti, che dalle tabelle di sintesi di cui alla Relazione Generale del PUC, emerge che il fabbisogno abitativo risultante dal dimensionamento, pari a 5.000 nuovi abitanti al 2020, sarà soddisfatto interamente attraverso le nuove zone C3 previste dal PUC. In assenza di adeguata motivazione le zone C3 appaiono, quindi, per le considerazioni sopra espresse in contrasto con l'articolo 74 delle NTA del PPR, che prescrive che nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. è possibile individuare nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente

chiarire e rimodulare, in relazione alle zone C, le previsioni rispetto a quanto riportato nella Relazione del PUC (Elaborato n.1 del Progetto di Piano)

dalle tabelle allegate, la sottozona C1 ha complessivamente una capacità insediativa residua pari a 7.222 abitanti, mentre nella sottozona di futura espansione C3, si prevede una capacità insediativa pari a 6.048 abitanti; consegue che per le sole zone C, un incremento pari a 13.270 abitanti. Tale dato è in contrasto con quanto previsto dal dimensionamento di piano che prevede un incremento pari a 4.879 abitanti. E', quindi, necessario chiarire tale difformità e rimodulare le previsioni di nuove zone C, alla luce del già richiamato articolo 74 delle NTA del PPR

ELABORATI MODIFICATI:

Elab. n°A Relazione sull'Assetto Insediativo della sezione Assetto Insediativo
Elab. n°1 Relazione Generale della sezione Progetto di Piano

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: L'insediabilità residua delle Zone A,B,C1, che si evince dalla tabella parametrica di sintesi di cui alla Relazione Generale del PUC, è precisamente di 7.464 abitanti, indicati in 7.645 per errore materiale nella Determinazione RAS (ma ciò non cambia il discorso).

NORME RICHIAMATE:

Art. 74 delle NTA del PPR:

Art. 74 - Espansioni in programma. Prescrizioni



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:

- a) potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente. Tali aree dovranno essere adiacenti all'urbanizzazione esistente secondo quanto disposto dall'art. 21, commi 3 e 4, delle presenti norme e dovranno essere definite planimetricamente in modo da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico;*
- b) al limite delle aree di espansione in programma, dovranno essere individuate e normate le aree verdi nelle quali è fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dalla pianificazione comunale dei servizi.*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE PARZIALMENTE

L'osservazione **si ritiene parzialmente accoglibile** in quanto l'insediabilità residua delle Zone A,B,C1, che si evince dalla tabella parametrica di sintesi di cui alla Relazione Generale del PUC, di 7.464 abitanti deriva da: 13.690 (abitanti totali) meno 6.048 (abitanti per le Zone C3 e restanti aree soggette ad accordi sostitutivi) meno 178 (abitanti per la zona G1.6/I), considerando però il caso più gravoso dal punto di vista insediativo, ossia quello derivante dall'attivazione di tutti gli accordi sostitutivi, così come specificato nelle tabelle parametriche (analitica e sintetica) allegate alla Relazione Generale.

Nel caso invece di non attivazione degli accordi gli abitanti insediabili nelle C3 e nella G1.6/I saranno **1.316** anziché 6.226 e quindi i nuovi abitanti totali saranno **8.780 anziché 13.690**. Tale discorso è stato sviluppato anche nell'ambito del processo di VAS i cui dati si discostano leggermente rispetto a quelli del PUC adottato definitivamente, a causa di piccoli aggiustamenti successivi al PUC, ma il concetto rimane lo stesso.

La deduzione indicata nella Determinazione RAS, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, risultante dal dimensionamento di 5.000 abitanti al 2020, *interamente attraverso le nuove zone C3 previste dal PUC* non è corretta poiché i 5.000 abitanti si sarebbero dovuti scomputare dai 7.464 delle Zone A, B e C1 (tenuto conto dei volumi nel frattempo realizzati nei 6 anni di redazione del PUC e della non completa attuazione in 10 anni per i vari motivi spiegati nella relazione dell'assetto insediativo), mentre i 6.000 abitanti di cui a pag. 40 della Relazione Generale erano riferiti ai 6.048 abitanti delle Zone C3 di nuova espansione da attuare successivamente ai primi dieci anni di vigenza del PUC, in caso di accordi sostitutivi.

Ciononostante i nuovi abitanti previsti nei prossimi 10 anni in base al calcolo del fabbisogno e quelli insediabili in base alle volumetrie previste dal PUC, sia in caso di accordi sostitutivi che non, sono inconciliabili se non si accetta la pianificazione del PUC considerando un arco temporale



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

minimo di 20 anni, necessario per fruire delle risorse private dei proprietari delle aree di nuova espansione, al fine di poter realizzare le opere (in primis la strada di circonvallazione denominata nel PUC di Selargius strada dei parchi, la rete ecologica delle aree verdi di rilevante ampiezza, per dare attuazione a ciò che era nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale e che coincide con uno dei principi del PPR, ossia la salvaguardia dei cunei verdi tra gli abitati contermini, associato al minimo consumo del territorio di cui all'articolo 62 delle Norme del PPR, considerato che, per le motivazioni esposte nelle relazioni di PUC, le aree di nuova espansione sono quelle di minor pregio del territorio selargino, poiché attualmente in stato di abbandono, non definite, non fruibili a fini produttivi e neanche ai fini edificatori per Zone D o G non compatibili con la residenza, che infatti nel PUC di Selargius sono state previste oltre la S.S.554).

L'art. 11 delle Norme del PUC, relativo ai Programmi Pluriennali di Attuazione per le Zone C al comma 1 stabilisce che *“L'attuazione del PUC nelle zone C è articolata attraverso un programma pluriennale di attuazione che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. Per le zone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4 l'amministrazione comunale provvederà ad effettuare lo studio generale dei piani attuativi con particolare riferimento all'invarianza idraulica e all'eliminazione del vincolo idrogeologico in modo da poter ipotizzare l'esecuzione dei comparti per stralci funzionali di dimensione minima di 3 ettari.”*

Al comma 2 stabilisce inoltre che in base alle risultanze il Comune approverà un programma dei piani di attuazione del PUC, ai sensi dell'art. 13 della L. n°10 del 28/01/1977.

Pertanto, considerando il caso di non attivazione degli accordi sostitutivi, gli 8.780 abitanti previsti sono suddivisi in:

- 7.464 per i prossimi dieci anni (derivanti dalla completa saturazione delle Zone A, B e C1 con le relative motivazioni della non completa attuazione);
- 1.316 abitanti per le C3 e G1.6/I, che necessariamente, con tutti gli adempimenti preliminari a cui sono sottoposte e in considerazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione, saranno di fatto attuabili in gran parte solo in un tempo successivo all'orizzonte temporale decennale.

I lunghi tempi di redazione dei PUC in generale portano a dover ritenere che 10 anni di orizzonte temporale siano troppo pochi, soprattutto per un Comune come Selargius, di una certa rilevanza in ambito regionale, dal momento che lo stesso tempo rischia di occorrere per la conclusione dell'iter del Piano stesso.

Quindi, per i motivi spiegati nei due elaborati di PUC revisionati, per quanto l'articolo 74 delle NTA del PPR imponga nel dimensionamento di un piano urbanistico il rispetto di un arco temporale decennale, nel caso specifico del PUC di Selargius è emersa la necessità di studiare il disegno urbano in maniera unitaria in tutta l'area a sud della S.S.554.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

Z –Progetto di Piano – dimensionamento insediamenti produttivi

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 2/9 – punto quarto

OGGETTO: *produrre, in relazione al dimensionamento delle attività produttive, lo stato di fatto e la stima del fabbisogno suddiviso per i vari settori (Industria, Commercio, Servizi, Istituzioni e Agricoltura) relativo agli insediamenti produttivi, anche facendo riferimento alle domande presentate al comune di nuovi insediamenti e motivare, a partire dal fabbisogno emergente, i motivi che hanno generato un aumento considerevole di superfici di zona D.*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°1 *Relazione Generale* della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** pertanto è stato inserito un allegato finale alla Relazione Generale del PUC, relativo all'analisi degli insediamenti produttivi.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AA – Progetto di Piano – Zona A

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 9/9 – punto quarto.

OGGETTO: *integrare l'articolo 2, comma 13 lett. f), in quanto manca una voce*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: articolo 2, comma 13, lett. f) NTA PUC

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** pertanto è stata aggiunta per maggior chiarezza la seguente dicitura: “[lettera eliminata per sopravvenuta normativa]” al fine di non far slittare tutte le lettere successive.

L' art. 2 c.13 lett. f) nel PUC adottato definitivamente infatti manca poiché fu eliminato (dopo la prima adozione) a seguito di osservazione d'ufficio per sopravvenuta normativa (LR8/2015).

Per verifica è possibile consultare la versione dell'elab.2 con le modifiche evidenziate in cui il testo è barrato.

Integrazioni analoghe sono state fatte in altri punti delle Norme per uniformità del testo.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AB – Progetto di Piano – Zona A

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 3/9 – punti primo (identico al punto ottavo di pag. 3/9), secondo, quarto, ottavo; pag. 5/9 – punto quinto identico al punto secondo di pag. 3/9.

OGGETTO:

motivare la carenza delle aree S1 nella zona omogenea “A” e indicare le possibilità alternative per il loro soddisfacimento;

integrare, relativamente alle NTA, i seguenti punti:

- articolo 2, comma 15 lett. b) – sono individuati, nella zona omogenea “A”, i servizi (Standard) già attuati o da attuare; occorre riportare le dimensioni della zona “A” e degli standard e i parametri urbanistici ammissibili per la zona omogenea, definiti dal D.A. 2266/U/83

- articolo 29 (Aree S – standard urbanistici) – occorre gestire, con modalità alternative, la carenza delle dotazioni di Aree S1 nella Zona Omogenea “A”

giustificare opportunamente le ripartizioni della dotazione di aree standard, motivando gli squilibri tra le diverse destinazioni (S1, S2, S3 e S4)

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

Elab. n°1 *Relazione Generale*;

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione*.

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: articolo 2, comma 15, lett. b) NTA PUC; art. 29 NTA PUC.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto è stata integrata la Relazione Generale del PUC alla fine del paragrafo 5 con l'aggiunta della sezione dedicata alle aree standard, per spiegare le **caratteristiche delle aree S in Zona A**, il cui **dimensionamento**, riportato tra gli allegati alla stessa relazione, è stato inserito anche nell'art.2 c.15 lett. b) delle NTA, motivando la carenza delle aree S1 e indicando le possibilità alternative per il loro soddisfacimento, così come nell'art. 29 delle stesse norme.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

In generale, ai sensi dell'art. 6 del D.A.2266/U/83, per il Comune di Selargius dovrebbero essere assicurati per ogni abitante 18 mq minimi di aree Standard, ripartiti in 4,5 mq, 2 mq, 9 mq, 2,5 mq rispettivamente per S1, S2, S3 ed S4. Ciononostante ai sensi dell'art. 7 dello stesso decreto tale quantità è soggetta a determinate articolazioni e variazioni in rapporto alla diversità delle situazioni obiettive e per le Zone A e B l'Amministrazione comunale potrà dimostrare l'impossibilità di raggiungere le quantità minime, precisando però come soddisfare i fabbisogni di servizi ed attrezzature pubblici, così come è stato fatto con le integrazioni degli elaborati citati sopra.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AC – Progetto di Piano – Zona B

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 3/9 – punto quinto

OGGETTO: *verificare e produrre i dati della dimostrazione, ai sensi dell'articolo 3 del D.A. 2266/U/83, per le seguenti zone che sono state riclassificate come nuove zone omogenee B: B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.14, B2.22, B2.32, B2.43, B2.59, B2.62, B2.16, B2.99a, B2.99b*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°1 Relazione Generale della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE:

Si riporta la parte dell'articolo 3 del D.A. 2266/U/83 relativa alle Zone B:

Art. 3. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge 6 agosto 1967, n.765:

ZONE B - Completamento residenziale.

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed al 20% negli altri Comuni.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 m²; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 m² in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono stati integrati gli allegati alla Relazione Generale del PUC con l'aggiunta della sezione intitolata "Verifica sussistenza requisiti per la classificazione in Zona B" posta dopo la sezione "Superfici e volumi fondiari – Zona B" e quindi prima della sezione "Trasferimenti di residenza", da cui si evince il rispetto della norma. Solo per l'ultima sottozona è stato necessario spiegare che di fatto trattandosi di un'area per standard anziché di una zona di completamento residenziale i requisiti non sono soddisfatti.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AD – Progetto di Piano – Zona B

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 3/9 – punto nono

OGGETTO: *riconduurre al rispetto del DA2266/U/83 gli indici fondiari superiori ai valori limite nelle sottozone: B1 (3,9 mc/mq) B2 (2,99 mc/mq), B3 (2,02 mc/mq) e B4 (1,6 mc/mq)*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°1 *Relazione Generale* della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO NON ACCOGLIBILE

L'osservazione **non si ritiene accoglibile**, in quanto gli indici delle sottozone B del PUC sono conformi a quanto dettato dal DA2266/U/83 e ripropongono quanto già stabilito dal PRG.

I valori superiori segnalati nell'osservazione dipendono da quanto rilevato in fase di indagine di PUC, sulla base dei dati desunti da un rilievo aerofotogrammetrico, che quindi registrano complessivamente la presenza dei volumi realizzati ante PRG e quelli dei vari condoni.

Infatti gli indici rilevati nell'analisi dello stato di fatto, riportati dettagliatamente per ogni singolo isolato o tassello di Zona B, in allegato alla relazione generale del PUC, derivano da volumi edificati, nella maggior parte dei casi, ante DA2266/U/83 e anche ante DPGR 1/8/77 n°9743-271, sulla base del PRG che classificò a suo tempo tali aree in Zone B, ai sensi del DM 1444/1968.

Il PRG fu adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°76 del 25/09/1965, e successiva presa d'atto del Comitato Regionale di Controllo nella seduta n.30166/8070 del 14.10.1965. Fu approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 71/S.G. del 13/03/1972 e poi fu oggetto di successive modifiche.

Quindi, i limiti inderogabili di densità edilizia per la zona territoriale omogenea B furono stabiliti in sede di formazione del PRG, ai sensi dell'art.7 del DM1444/1968, in attuazione dell'art.17 della L.765/1967, sulla base dei caratteri dell'insediamento, riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti.

Infatti:

- ai sensi dell'art.17 della L.765/1967 “Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione stessa.”

- il DM1444/1968, per un Comune come Selargius al di sotto dei 50 mila abitanti, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione per singoli edifici in Zona B, non ammetteva densità fondiaria superiori ai 5 mc/mq, con l'eccezione dei casi in cui tali densità non eccedessero il 70% delle densità preesistenti.
- la LR10/1976 all'art.3 prevedeva per i Comuni dotati di PRG l'obbligo di adeguamento alle disposizioni contenute nel decreto interassessoriale n. 01856 del 06/08/1968. Fino all'adeguamento per l'edificazione non potevano essere superati i limiti di densità edilizia fondiaria, di altezza dei fabbricati e di distanza fra i medesimi fissati dagli articoli 4, 5 e 6 del medesimo decreto. Nelle zone B era obbligatorio il piano esecutivo quando fossero consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadro di area edificabile o fossero consentite altezze superiori a 25 metri.
- il DPGR 1/8/77 n°9743-271 ribadisce gli stessi concetti di cui alla L.765/1967 e alla LR10/1976.

Perciò, dal momento che il PRG di Selargius non prevedeva Piani attuativi in Zona B, l'indice massimo fu stabilito non a caso in 3 mc/mq, nonostante probabilmente contenesse già Zone B che di fatto superavano i limiti stabiliti per le quattro sottozone da esso previste (B1,B2,B3,B4).

A tali volumi si devono poi aggiungere quelli dei vari condoni edilizi succedutisi negli anni, quindi con il PUC in adeguamento al PPR non è possibile ricondurre agli indici del DA2266/U/83, le sottozone di Zona B che già superavano gli indici stabiliti dal PRG e che adesso il PUC in adeguamento al PPR semplicemente ha riconfermato.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AE – Progetto di Piano – Zona B

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 3/9 – punto settimo

OGGETTO: *chiarire le procedure e le modalità con cui il Piano intende procedere a soddisfare la domanda del territorio di abitazioni di edilizia economica e popolare nelle diverse forme e gradi di intervento pubblico, sovvenzionato e convenzionato, atteso che non risultano regolamentate le modalità di coordinamento nell'ipotesi di interventi non unitari*

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

Elab. n°1 *Relazione Generale*;

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione*.

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: Tale scheda è in relazione con la scheda AF.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state integrate le norme di attuazione del PUC con i commi da 2 a 20 aggiuntivi all'art.10, per specificare le modalità di coordinamento nell'ipotesi di interventi non unitari dei piani attuativi previsti nelle Zone C3, che prevedono le cessioni anche per soddisfare la domanda di abitazioni di edilizia economica e popolare nelle diverse forme e gradi di intervento pubblico.

E' stato precisato inoltre che l'individuazione delle aree in cessione per edilizia economica e popolare o per edilizia agevolata non è in conto standard, quindi nell'art.10 comma 1, lett.a) e lett.b) e art.11 comma 5 lett.d) ed e) delle Norme di attuazione è stata cancellata la dicitura "quale standard integrativo".



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AF – Progetto di Piano – Zona C

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 3/9 – punto sesto; pag. 4/9 – punto sesto

OGGETTO:

chiarire ed esplicitare le procedure e le modalità con cui il Piano intende svilupparsi operativamente, atteso che non risultano regolamentate le modalità di coordinamento nell'ipotesi di interventi non unitari in relazione alle problematiche relative al reperimento delle aree per i servizi pubblici nelle zone omogenee B

predisporre un progetto guida per le nuove zone di espansione C3, anche in considerazione del fatto che la localizzazione degli standard è concentrata in prossimità della S.S.554, aree non facilmente fruibili a causa della notevole distanza che intercorre tra alcuni comparti di C (vedi ad esempio il comparto C3.4) e chiarire il meccanismo operativo di attivazione degli accordi integrativi e/o sostitutivi, utilizzato per l'acquisizione delle aree di interesse pubblico, soprattutto alla luce della possibile attuazione non unitaria

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

Elab. n°1 *Relazione Generale*;

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione*.

ELABORATI INTEGRATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

- Elab. n°33 *Progetto guida nuove Zone C3,D2,G1 in caso di accordi ex art.11 L241/90 –*

Inquadramento;

- Elab. n°34 *Progetto guida nuove Sottozone C3 in caso di accordi ex art.11 L241/90*;

- Elab. n°37 *Quadro logico del PUC*

NOTE: Tale scheda è in relazione con la scheda AE.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, integrando le norme di attuazione del PUC relativamente agli **standard di Zona B** con:



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

- il comma 14 lett. a) aggiuntivo all'art.4, per specificare meglio che le aree standard di Zona B associate alle C3 appartengono alle Zone B e sono in aggiunta alle aree standard calcolate nelle Zone C3.
- il comma 14 lett. b), c), d), e), f) aggiuntive all'art.4, per specificare meglio che per le aree standard di Zona B associate alle Sottozone C3 esistono tre ipotesi di attuazione del PUC, prevedendo o meno l'attivazione degli accordi integrativi o sostitutivi ex art.11 della L.241/90.
- i commi 6 e 7 aggiuntivi all'art.11, per specificare le modalità di coordinamento nell'ipotesi di interventi non unitari dei piani attuativi previsti nelle Sottozone C3 e delle aree per servizi pubblici di Zona B associate alle Sottozone C3.

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto il PUC è stato integrato con alcuni elaborati aggiuntivi (num. 33 e 34) relativi allo sviluppo di una **proposta progettuale dei progetti guida** per le Sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4, tenuto conto delle prescrizioni di PUC, tra cui l'elaborato 12.

Tali elaborati, insieme alle relative tabelle di dimensionamento delle proposte progettuali dei progetti guida, facenti parte degli allegati alla relazione generale di PUC, consentono di verificare, tra le altre cose, la distribuzione equilibrata delle aree standard in ogni piano attuativo delle Sottozone C3. Gli standard non sono concentrati affatto tutti in prossimità della SS 554, considerato che trattasi di sole S3 che rappresentano il 13,6 % del totale delle S3 esaminate, ossia delle S3 del tassello residenziale dell'abitato principale selargino contigue tra loro, a cui però si devono aggiungere le ulteriori S3 sparse in tutto l'abitato e quelle previste nelle restanti Zone G e D.

L'osservazione relativa al **meccanismo operativo di attivazione degli accordi sostitutivi si ritiene accoglibile**, pertanto sono state integrate le norme di attuazione del PUC con i commi da 2 a 13 aggiuntivi all'art.10, per specificare le modalità di coordinamento nell'ipotesi di interventi non unitari dei piani attuativi previsti nelle Sottozone C3, che prevedono le cessioni delle Aree S di Zona B a favore dell'Amministrazione Comunale.

In maniera analoga sono state fatte delle precisazioni in tal senso anche per quanto riguarda le Zone D e G.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AG – Progetto di Piano – Zona C

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 4/9 – punti terzo e quinto; pag. 9/9 – punto sesto

OGGETTO:

evidenziare maggiormente le differenze che contraddistinguono le diverse sottozone, in particolare, le sottozone C1 sono composte dalle sottozone C1 e C2 del PRG vigente nonché dai PRU succitati

riportare i calcoli e i dettagli delle cessioni nelle zone urbanistiche C1; nelle tavole, non è possibile l'individuazione delle varie aree Standard relative alle singole zone. E' necessario individuare puntualmente tali Standard e riportare nelle tabelle allegate alla Relazione del PUC (Elaborato n.1 del Progetto di Piano) i valori di contabilità urbanistica

specificare gli usi delle singole aree servizi S

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

- Elab. n°1 *Relazione Generale*;
 - Elab. n°10 *Aree per standard relative alle Zone A, B e alle sottozone C1 con pianificazione attuativa e D2 con pianificazione attuativa nell'abitato principale e nella zona industriale*;
 - Elab. n°11 *Aree per standard relative alle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Su Planu e Is Corrias*.
-

ELABORATI INTEGRATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

- Elab. n°28 *Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio*;
- Elab. n°29 *Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia*;
- Elab. n°30 *Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò*;
- Elab. n°31 *Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Is Corrias*;



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

- Elab. n°32 *Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Su Planu.*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** quindi la Relazione Generale del PUC è stata integrata con una **spiegazione sulla riclassificazione delle Zone C** di PRG, riconfermate nel PUC in quanto già attuate in tutto o in gran parte, lasciando la nomenclatura specificata nelle linee guida del PPR, che è stata ulteriormente confermata nel corso dell'incontro in Regione del 10 giugno 2016.

L'osservazione **si ritiene accoglibile** quindi è stata allegata alla Relazione Generale del PUC una **tabella di analisi degli standard delle sottozone C1**, al fine di dettagliare per ogni singolo piano attuativo le caratteristiche di ogni area standard ed un riepilogo dei valori complessivi.

L'osservazione sull'**individuazione delle varie aree Standard relative alle singole zone si ritiene accoglibile** quindi sono stati revisionati gli elaborati 10 e 11 di PUC con la legenda dei nomi di tutti i piani attuativi e la migliore evidenziazione dei loro perimetri, inoltre sono stati integrati 5 elaborati di Piano in scala 1:2.000, che rappresentano in dettaglio gli standard per tutte le sottozone C1 di PUC, con tutti i codici per le S e il perimetro complessivo e i nomi dei piani attuativi.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AH – Progetto di Piano – Zona C

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 4/9 – punto quarto

OGGETTO: riportare gli indici territoriali delle zone C che non lo rispettano (C1.1, C1.10, C1.35, C1.36, C1.39) all'indice territoriale massimo previsto dall'articolo 4 del DA2266/U/83, pari a 1,50 mc/mq

ELABORATI MODIFICATI:

- Elab. n°1 *Relazione Generale* della sezione *Progetto di Piano*;
 - Elab. n°A *Relazione sull'Assetto Insediativo* della sezione *Assetto Insediativo*.
-

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, infatti è stata riportata un'integrazione al paragrafo 5 della relazione dell'Assetto Insediativo dopo la tabella a.1 per spiegare gli indici dei cinque piani attuativi di Zona C che superano o sembrerebbero superare l'indice 1,5 mc/mq.

Nella Relazione Generale della sezione *Progetto di Piano* è stato fatto un rimando alla spiegazione di dettaglio contenuta nella relazione dell'assetto insediativo.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AI – Progetto di Piano – Zona D

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 7/9 – punto settimo

OGGETTO: *specificare se le sottozone D2.2, D2.3, D2.4, D2.5, D2.6 e D2.9 siano state attuate con piano attuativo*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°1 *Relazione Generale* della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: LR 45/1989 art.21 comma 1 lett. e)

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto è stata integrata la Relazione Generale del PUC per specificare che tutte le Zone D indicate nell'osservazione di cui alla Det. RAS n.891/DG, non sono state attuate mediante piani attuativi, poiché trattasi di singoli lotti o di pochi lotti adiacenti, edificati tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso, di cui: 4 classificati e normati nel PRG (adottato nel 1965 e approvato nel 1972) senza previsione di piano attuativo, considerate le specifiche condizioni e caratteristiche delle aree in esame (preesistenze e ridotte dimensioni); i 2 restanti, per gli stessi motivi, sono stati trattati analogamente nel PUC, tenuto conto della LR45/1989 art. 21 c.1 lett. e) e del fatto che trattasi di aree in prossimità della S.S.554 o della S.S.387, quindi con tessuto sufficientemente urbanizzato e già edificato. Pertanto a parere del Comune l'obbligo della redazione di un piano attuativo per le sottozone D in esame può venir meno in quanto è stato comunque garantito un ordinato sviluppo del territorio e il raccordo fra la nuova edificazione e le strutture esistenti.

Segue una descrizione puntuale di ogni Sottozona D:

- la sottozona D2.2 di PUC, composta da tre lotti, nasce da una porzione maggiore classificata D2 nel PRG su cui ante PRG (vd. foto del 1968) sorgeva un solo fabbricato e subito dopo fu edificato il secondo (vd. foto del 1977-1978), mentre la porzione proposta nel PUC in ampliamento della D2.2, nonostante vi sorgesse già un fabbricato artigianale ante PRG, era classificata come H2 di rispetto cimiteriale secondo le leggi in materia cimiteriale, ma ad oggi, grazie alla richiesta delle deroghe alle distanze cimiteriali, tale riclassificazione si rende possibile e così è stato fatto nel PUC; le norme del PRG per i volumi realizzabili in tale sottozona rimandano alle norme dell'unico piano attuativo di Zona D nel Comune di Selargius del 1979, mentre per quelli già realizzati dettano delle prescrizioni;



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

- la sottozona D2.3 di PUC è la riconferma di un lotto di Zona D2* del PRG, che applicava le stesse norme della D2, ma con l'obbligo del mantenimento dei volumi attuali, così riproposto nel PUC (vd. foto del 1977-1978);
- la sottozona D2.4 di PUC è la riconferma di un lotto di Zona D2* del PRG, che applicava le stesse norme della D2, ma con l'obbligo del mantenimento dei volumi attuali, così riproposto nel PUC (vd. foto del 1977-1978);
- la sottozona D2.5 di PUC è la riconferma di un lotto di Zona D2* del PRG, che applicava le stesse norme della D2, ma con l'obbligo del mantenimento dei volumi attuali, così riproposto nel PUC (vd. foto del 1977-1978);
- la sottozona D2.6 di PUC è composta da sei lotti edificati in zona E ed H1 di PRG (vd. foto del 1998-1999) per i quali il PUC ha previsto la riclassificazione in base a quanto esistente, con l'obbligo del mantenimento dei fabbricati esistenti, ovvero, in caso di interesse pubblico, la demolizione e lo spostamento dei volumi dalla strada;
- la sottozona D2.9 di PUC è un lotto edificato in zona E di PRG (vd. foto 1968 parte e del 1977-1978) per il quale il PUC ha previsto la riclassificazione in base a quanto presente, con l'obbligo del mantenimento dei fabbricati esistenti, ovvero, in caso di interesse pubblico, la demolizione e lo spostamento dei volumi dalla strada.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AL – Progetto di Piano – Zona D

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 4/9 – punto settimo

OGGETTO: *prevedere obbligatoriamente un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica per la sottozona D2.8*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: artt. 12 e 14 delle Norme del PUC.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state apportate le seguenti modifiche alle Norme del PUC:

- all'art. 12 comma 1 lett. a) punto sesto la dicitura “*per i quali può essere*” dovrà essere modificata con “*per i quali deve essere*”.
- all'art. 14 comma 1 la dicitura “*può essere soggetta*” dovrà essere modificata con “*deve essere soggetta*”.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AM – Progetto di Piano – Zona D

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 4/9 – punto ottavo

OGGETTO: *specificare le destinazioni previste nelle sottozone D2.10, D2.11 e D2.14*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state precisate le descrizioni delle tre sottozone D2 nelle Norme del PUC, all'art. 12 c.1 lett.a), punti settimo, ottavo e nono.

Le destinazioni d'uso previste per esse, tenuto conto del comma 1, sono analoghe a quelle per le restanti zone, ossia quelle indicate al comma 3 dello stesso articolo.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AN – Progetto di Piano – Zona D

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 4/9 – punto nono

OGGETTO: *individuare, tramite **progetto guida** nell'ambito della **zona omogenea D**, le specifiche sottozone al fine di orientare la localizzazione delle diverse attività; è necessario che il progetto guida tenga conto sia del Piano attuativo del D2.1 che dell'azione di coordinamento e interrelazione con i Comuni confinanti ai sensi dell'articolo 34, comma 2, delle NTA del PPR*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°1 *Relazione Generale* della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

- Elab. n°33 *Progetto guida nuove Zone C3,D2,G1 in caso di accordi ex art.11 L241/90 –*

Inquadramento;

- Elab. n°35 *Progetto guida nuove Sottozone D2.7, G1.18, G1.36 in caso di accordi ex art.11 L241/90.*

NORME RICHIAMATE:

L'art. 34 c.2 delle NTA del PPR stabilisce che:

Il P.P.R. incentiva inoltre il processo di inserimento in rete delle singole aree attraverso la previsione dei corridoi ecologici.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto il PUC è stato integrato con alcuni elaborati aggiuntivi (num. 33 e num. 35) relativi allo sviluppo di una **proposta progettuale del progetto guida** per la sottozona D2.7, tenuto conto delle prescrizioni di PUC, tra cui in particolare l'art. 12 delle Norme.

Riguardo alla localizzazione delle diverse attività si ritiene di rimandare le decisioni in fase di predisposizione del piano attuativo, ai sensi dell'art.12 c.3 lett. g) delle Norme.

La relazione di Piano è stata integrata con:



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

- una **descrizione del progetto guida**, evidenziando le relazioni con il piano attuativo della sottozona D2.1, lo studio delle aree S3 che va nella direzione di quanto prescritto dall'art. 34, comma 2, delle NTA del PPR, le relazioni con l'adiacente Zona Industriale del Comune di Settimo San Pietro, l'attenzione prestata alla presenza di fasce di rispetto (150 m dal Riu Nou, condotta dell'EAF, linee dell'alta tensione);
- la **tabella di dimensionamento** della proposta progettuale del **progetto guida**.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AO – Progetto di Piano – Zona E

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 5/9 – punto primo

OGGETTO: *chiarire, in relazione alle zone agricole, i seguenti punti estrapolati dalle NTA: non è presente una differenziazione dei parametri urbanistici a livello di sottozona; il comune non ha operato nessuna specificazione ulteriore, pur avendone la facoltà, recependo i parametri urbanistici disposti dalle “Direttive per le zone agricole” DPGR n.228/94”. Al fine di garantire una gestione sostenibile rivolta alla valorizzazione del territorio, si invita il comune ad individuare specifiche misure di tutela che contrastino i fenomeni di edificazione residenziale non connessa all’attività agricola, da attuare nelle aree di maggior pregio agricolo produttivo e paesaggistico che caratterizzano il territorio in oggetto*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°1 *Relazione Generale* della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL’UFFICIO ACCOGLIBILE PARZIALMENTE

L’osservazione relativa alla **differenziazione dei parametri tra le due sottozone E1 ed E2 si ritiene non accoglibile** poiché le caratteristiche che differenziano le due zone non hanno rilevanza dal punto di vista dell’edificazione, trattandosi sostanzialmente di prevalenza di colture di un tipo o di un altro in ragione della presenza o meno della possibilità di approvvigionamento idrico dalla rete del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

L’estrema parcellizzazione dell’agro non consente di individuare aree molto ampie con caratteristiche omogenee, tali da rendere opportune norme differenziate per i due tipi, pertanto nel PUC si è ritenuto più opportuno dare rilievo alle differenziazioni, piuttosto che in funzione della sottozona, in funzione di specifiche caratteristiche, quali: la fascia di rispetto agricola (art. 15 c.1), le aree a forte acclività (art.15 c.2 lett. i punto 1; art. 26 c.5), le aree di esondazione fluviale (art.15 c.2 lett. i punto 2), le aree a rischio PAI (art. 26 c.1,2,3,4,6), i beni storico culturali o le aree a rischio archeologico (art.15 c.2 lett. k; art. 15 c.4 lett. i; art.24; art.27; art.28), la fascia di 150m dalle acque pubbliche vincolate (art.27 c.8).

L’osservazione relativa **alle misure di tutela che contrastino i fenomeni di edificazione residenziale** non connessa all’attività agricola **si ritiene accoglibile**, tenuto conto anche della successiva osservazione (AP – pag. 8/9 punto primo della det. RAS), pertanto la Relazione Generale del PUC è stata integrata (paragrafo 5.1.1.7 Zona E) in base a quanto già specificato al riguardo nelle Norme di Attuazione, e specificatamente all’art.15 c.2 (lett. b, c) e c.3 (lett. a, c) valevole in tutta la zona E per le stesse motivazioni di cui al punto precedente, quindi non solo nelle aree di maggior pregio agricolo produttivo e paesaggistico, tenuto conto della LR 8/2015 e delle Direttive per le zone agricole (DPGR n.228/94).



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AP – Progetto di Piano – Zona E

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto primo

OGGETTO: *specificare, nell'articolo 15 comma 3 lett. a), che l'edificazione a fini residenziali è consentita unicamente ad imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola in coerenza con l'articolo 26 comma 4 della L.R. 8/2015*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE:

L'art. 26 c.4 della L.R. 8/2015 stabilisce che:

Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione relativa alla maggior specificazione relativa all'edificazione residenziale in zona agricola **si ritiene accoglibile** pertanto è stato opportunamente modificato l'art. 15 comma 3 lett. a) delle Norme.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AQ – Progetto di Piano – Zona E

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 5/9 – punto secondo

OGGETTO: *chiarire, in relazione alle zone agricole, i seguenti punti estrapolati dalle NTA: articolo 15 comma 4 lett. f): impianti per il trattamento di inerti, il comune in accordo con l'autorità ambientale competente, dovrà specificare con maggiore dettaglio dimensioni e tipologia di trattamento, compatibile con la zona Agricola (impianti di tipo mobile) e precisare inoltre che, se operata con un impianto stabile, l'attività dovrà essere collocata in apposita zona urbanistica diversa dalla E; si fa presente che l'esercizio di tale attività deve essere sottoposto al rispetto della normativa in materia di rifiuti speciali e che il consenso è vincolato al rilascio di tutte le autorizzazioni richieste dall'autorità ambientale competente. Per gli impianti compatibili con la zona agricola, sarebbe opportuno che il comune individuasse con maggior dettaglio, siti idonei ovvero di minore pregio agronomico in cui collocare questo tipo di attività*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, ciononostante, considerato che l'area metropolitana è già servita da impianti di trattamento di inerti, dalle Norme del PUC è stata eliminata la lett. f del comma 4 dell'art. 15, vietando l'ubicazione di tali impianti in tutto il territorio comunale, al fine di rispettare gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, rispetto alla esclusione di tali impianti nella Zona Industriale e tenuto conto delle indicazioni fornite dall'Autorità competente riguardo: alla necessità di acquisire l'autorizzazione, alla necessità di presentare una comunicazione di inizio campagna di attività (che specifica la durata temporale del lavoro da svolgere e il quantitativo dei rifiuti da trattare), al fatto che in sintesi l'impianto mobile di trattamento di inerti può operare esclusivamente dove i rifiuti vengono prodotti (ad esempio: demolizione di fabbricati, etc.) o presso impianti autorizzati al recupero di rifiuti (R13 All.C del D.Lgs.152/06), così come specificato nella nota della Provincia (PEC in ingresso prot.n°39.922 del 18/10/2016), in risposta alla nota del Comune trasmessa alla Provincia con PEC (prot. in uscita n°35.194 del 15/09/2016).



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AR – Progetto di Piano – Zona E

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto quarto

OGGETTO: *specificare, nell'articolo 15 comma 4 lett. i), che la superficie minima di intervento di 1,5 ha nelle aree interessate da beni archeologici non include edificazione di tipo residenziale*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: Tale scheda è in relazione con la scheda N.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto è stato precisato l'art.15 c.4 lett. i) delle Norme del PUC, sottolineando l'esclusione dell'edificazione residenziale nelle aree interessate da beni archeologici, che tuttavia è implicita in quanto la superficie minima per tali tipi di edifici è il doppio così come indicato nella lettera b dello stesso comma.

Tra i beni archeologici non sono incluse le aree a rischio archeologico nelle quali l'edificazione (e quindi anche quella residenziale) è consentita, secondo quanto previsto al paragr 5.3.2 della relazione dell'assetto storico culturale (ossia secondo l'art.28 c.11 e c.12 delle NTA revisionate).

La Soprintendenza, a seguito della consegna del 20 luglio 2016 di una copia completa (sia cartacea che digitale) nel corso dell'incontro del 29 novembre 2016 presso gli uffici regionali, ha espresso parere favorevole alla revisione della sezione Assetto Storico Culturale del PUC.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AS – Progetto di Piano – Zona E

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto quinto

OGGETTO: *specificare, nell'articolo 15 comma 5 lett. b), che l'indice deve essere 0.01 incrementabile a 0.10 con delibera del Consiglio Comunale come disposto dall'articolo 10 comma 1 del DPGR 228/89*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: errore materiale nell'indicazione della data del DPGR che è 1994 anziché 1989

NORME RICHIAMATE: art.10 DPGR 228/94

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto l'art. 15 c.5 lett. b) delle Norme è stato modificato relativamente ai punti ristoro.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AT – Progetto di Piano – Zona E

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto sesto

OGGETTO: *implementare la disciplina relativa all'agriturismo conformemente all'articolo 9 del DPGR228/89 e alla L.R. 11/2015*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: errore materiale nell'indicazione della data del DPGR che è 1994 anziché 1989

NORME RICHIAMATE: art.9 DPGR 228/94; LR11/2015; art.15 delle NTA del PUC.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state integrate le Norme del PUC all'art.15 [comma 2 lett. l); comma 3 lett. d), lett. f); lett i); comma 5 lett. m)], con quanto previsto nella LR 11/2015 (artt.5, 7, 10, 19), relativamente agli agriturismo, mentre l'intero art.9 del DPGR 228/94 è già presente nell'art.15 delle Norme del PUC e precisamente: il comma 1 nei commi 3 lett.d), 4 lett.b), 5 lett.m); il comma 2 nei commi 3 lett. e), 11 lett. b); il comma 3 nei commi 3 lett. f).



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AU – Progetto di Piano – Zona G

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 5/9 – punto terzo

OGGETTO: *motivare ed esplicitare la destinazione di ciascun comparto di Zona G previsto nel PUC, al fine di giustificare la sottrazione di porzioni di territorio alla preesistente destinazione agricola e il rispetto del principio del minimo consumo del territorio e predisporre per le sottozone G1.4 e G1.18 progetti guida contenenti la localizzazione dei volumi, in relazione agli assetti insediativi esistenti e alla migliore salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali*

ELABORATI MODIFICATI:

Elab. n°A *Relazione sull'Assetto Insediativo* della sezione *Assetto Insediativo*

Nella sezione *Progetto di Piano*:

Elab. n°1 *Relazione Generale*;

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione*.

ELABORATI INTEGRATI:

Nella sezione *Ambiti di Paesaggio*:

- Elab. n°4 *Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale*.

Nella sezione *Progetto di Piano*:

- Elab. n°33 *Progetto guida nuove Zone C3,D2,G1 in caso di accordi ex art.11 L241/90 –*

Inquadramento;

- Elab. n°35 *Progetto guida nuove Sottozone D2.7, G1.18, G1.36 in caso di accordi ex art.11 L241/90*.

- Elab. n°36 *Progetto guida nuove Sottozone G1.4, G1.6/I in caso di accordi ex art.11 L241/90*.

- Elab. n°37 *Quadro logico del PUC*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione relativa alla **motivazione** della **destinazione di ciascun comparto di Zona G** si **ritiene accoglibile** infatti le relazioni dell'Assetto Insediativo e quella Generale di PUC sono state



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

opportunamente integrate per sottolineare più chiaramente le motivazioni del PUC riguardo al rispetto di quello che può essere definito il principio fondamentale del PPR.

Anche nelle schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale sono presenti delle analisi e delle motivazioni sulle varie scelte di Piano per ogni ambito locale individuato.

Di seguito si riportano sinteticamente alcune motivazioni più ampiamente sviluppate negli elaborati di PUC di cui sopra.

Riguardo al rispetto del principio di minimo consumo del territorio, nel PUC è stato evidenziato che:

- le sottozone G1.4 e G1.18 consentono la riqualificazione delle aree periurbane lungo la S.S.554, sfruttando la loro posizione strategica nell'area vasta cagliaritana a discapito di aree agricole non idonee all'uso originario a causa della vicinanza a fonti emissive di sostanze inquinanti in atmosfera e favorendo la connettività ecologica ed ambientale, grazie alla creazione di ampie aree verdi, in particolare quella in adiacenza al Riu Nou;
- la sottozona G1.6/I consente di utilizzare un'area interclusa non idonea all'uso agricolo per espansione mista (C e G) secondo le stesse logiche dell'adiacente PRU Is Corrias, consentendo di: potenziare la viabilità del PRU Is Corrias, sfruttare con destinazioni compatibili la fascia di rispetto stradale della Strada Statale 131dir e la fascia di rispetto delle linee dell'alta tensione.
- la sottozona G1.36 consente la localizzazione di servizi a scala sovracomunale, compatibili con la residenza in un'area prevalentemente incolta destinata a standard S3 da PRG, ma mai attuata, prevedendo cessioni per verde pubblico al fine di consentire il riconoscimento e la valorizzazione del cuneo verde individuato dal PPR, potenziando la rete ecologica interna al Comune di Selargius, ma anche quella a scala più ampia in connessione con il Compendio del Molentargius.

L'osservazione relativa alla predisposizione **di progetti guida** per le sottozone G1.4 e G1.18 **si ritiene accoglibile**, peranto il PUC è stato integrato con alcuni elaborati aggiuntivi (num. 33, 35 e 36) tenuto conto delle prescrizioni di PUC, tra cui in particolare gli artt. da 16 a 20 delle Norme del PUC.

Inoltre la relazione di Piano è stata integrata con:

- una **descrizione dei progetti guida**, evidenziando le relazioni con il piano attuativo della zona industriale (D2.1) e del suo ampliamento (D2.7), lo studio delle aree S3 che va nella direzione di quanto prescritto dall'art. 34, comma 2, delle NTA del PPR, le relazioni con le infrastrutture stradali di collegamento per una parte rilevante dell'area metropolitana di Cagliari e i poli di interesse sovralocale, l'attenzione prestata alla presenza di fasce di rispetto (150 m dal Riu Nou, condotta dell'EAF, fascia della metropolitana di superficie);

- la **tabella di dimensionamento** delle proposte progettuali dei **progetti guida**.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AV – Progetto di Piano – Zona G

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 5/9 – punto quarto

OGGETTO: *specificare per la sottozona G1/I gli usi e le destinazioni funzionali, escludendo la funzione residenziale non strettamente connessa ai servizi di interesse generale che saranno in essa localizzati*

ELABORATI MODIFICATI:

Nella sezione *Progetto di Piano*:

Elab. n°1 *Relazione Generale*;

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione*.

ELABORATI INTEGRATI:

Nella sezione *Ambiti di Paesaggio*:

- Elab. n°4 *Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale*.

Nella sezione *Progetto di Piano*:

- Elab. n°33 *Progetto guida nuove Zone C3,D2,G1 in caso di accordi ex art.11 L241/90 –*

Inquadramento;

- Elab. n°36 *Progetto guida nuove Sottozone G1.4, G1.6/I in caso di accordi ex art.11 L241/90*;

- Elab. n°37 *Quadro logico del PUC*

NOTE: Il riferimento alla sottozona G1/I è precisamente alla sottozona G1.6/I. Questa imprecisione dipende dall'errore di battitura nella relazione (pag.47 della versione di cui alla Delib. CC52/2015).

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE PARZIALMENTE

L'osservazione **si ritiene parzialmente accoglibile** in quanto, qualora venisse prevista la funzione residenziale solo se strettamente connessa al Comparto di Zona G (Servizi Generali), non ci sarebbe il necessario ritorno economico a favore del privato attuatore, tale da giustificare l'interesse alla realizzazione dell'intera area. Quindi i volumi residenziali privati devono essere letti sotto questo punto di vista come ritorno nell'ambito della specifica iniziativa economica.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

La previsione di una zona mista, residenziale e per servizi, è in linea con le destinazioni dell'adiacente PRU Is Corrias che addirittura è una zona mista comprendente Zone C, D e G.

Quindi, tenuto conto di quanto previsto nelle Norme del PUC all'art. 18 c.2 e all'art. 20 c.5 lett c punto terzo, nel progetto guida della sottozona G1.6/I il Comparto A è destinato a servizi generali, mentre il Comparto B è destinato a residenza.

Il lotto A1 è destinato a servizi generali in cessione, mentre il lotto A2 è destinato a servizi generali privati.

Il lotto B1 è destinato a lotto privato residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza, mentre il lotto B2 è destinato a lotto per edilizia residenziale pubblica e relativi servizi connessi con la residenza.

Il progetto guida ha previsto:

- la realizzazione di una strada utile anche al PRU;
- cessioni per verde pubblico tenuto conto delle aree con analoga destinazione già previste nel PRU, dello sfruttamento ottimale della fascia di rispetto stradale della Strada Statale;
- lo sfruttamento della fascia di rispetto delle vicine linee dell'alta.

Quindi la relazione generale di PUC è stata opportunamente integrata con:

- una **descrizione del progetto guida**.
- la **tabella di dimensionamento** della proposta progettuale del **progetto guida**.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

AZ – Progetto di Piano – Zona H

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 9/9 – punto quinto

OGGETTO: *far coincidere, con riferimento all'elaborato 8 del "Progetto di Piano – Aree di rispetto, a rischio, a forte acclività, fasce di tutela dei corpi idrici da Pai e servitù ricadenti nel territorio demaniale"*

- *le aree H3 individuate lungo la SS554 con le fasce di rispetto stradale inedificabili;*
- *le aree S3 individuate lungo la medesima arteria coincidessero con le fasce di rispetto stradale inedificabili;*

ELABORATI MODIFICATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: nessuna

PARERE DELL'UFFICIO NON ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene non accoglibile** poiché:

- se venisse operata la riclassificazione proposta il PP della Zona Industriale (D2.1) dovrebbe essere ripermetrato rimpiccolendolo al fine di poter riclassificare una parte in Zona H3, così come il Piano di Lottizzazione Bie Mara (C1.30) il PRU Is Corrias (C1.39) e diverse attività già esistenti (D2.2, D2.3, D2.4, D2.5, D2.10, G1.16, G1.19, G1.22, G1.23, G1.24);
- le fasce di rispetto possono non essere individuate come zone urbanistiche (secondo specifiche del PPR);
- le Zone H3 derivano dalle precedenti H di PRG;

Si aggiunge inoltre che in ogni caso non potendo garantire la continuità delle H3 per via di quanto già esistente, le aree di rispetto stradali sovrapposte alla zonizzazione urbanistica dovrebbero comunque essere presenti nel PUC.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BA – Progetto di Piano – Aree Standard

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 5/9 – punto sesto

OGGETTO: *integrare negli articoli 4 e 29, l'elenco delle aree Standard "S" con le dimensioni delle singole tipologie di aree. Nella relazione del PUC, Tabella parametrica 1 –Analitica (pagg. 65 e 78), sono esplicitati gli standard di Zona Omogenea e le relative verifiche. Il Comune considera, per il calcolo degli Standard ai sensi dell'articolo 7, comma 1 del D.A. 2266/U/83, la dotazione complessiva relativa alle zone omogenee "A" e "B"; ne deriva così una dotazione complessiva di 31 mq/ab ma una carenza di aree S1 (-27.748,05 mq). Di contro, si ha però una dotazione di aree S2, pari a 3,96 mq/ab (30.564,14 mq in eccesso) e di aree S3, pari a 21,57 mq/ab (336.023,89 mq in eccesso) decisamente superiore ai minimi pari rispettivamente a 2 mq/ab e 9 mq/ab. Queste particolari ripartizioni dovranno essere opportunamente giustificate*

ELABORATI MODIFICATI:

Sezione *Progetto di Piano:*

Elab. n°1 *Relazione Generale*

Elab. n°2 *Norme Tecniche di Attuazione*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: art. 7, comma 1 del D.A. 2266/U/83

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state integrate le Norme del PUC con le dimensioni **delle aree standard di Zona B** nella tabella all'art.4 c.13 lett. b), così come fatto analogamente per le Zone A all'art.2 c.15 lett. b) in risposta all'osservazione AB.

Si rimanda all'osservazione AB (pag. 3/9 – punti primo (identico al punto ottavo di pag. 3/9), secondo, quarto, ottavo; pag. 5/9 – punto quinto identico al punto secondo di pag. 3/9 della determinazione n.891/DG) per la giustificazione delle ripartizioni delle aree standard di Zona A e B, mediante:

- integrazione della Relazione Generale del PUC alla fine del paragrafo 5 in cui è stata aggiunta la sezione dedicata alle aree standard.

- integrazione dell'art.29 delle Norme con il comma 14.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BB – Progetto di Piano

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 9/9 – punto secondo

OGGETTO: *predisporre un elaborato che rappresenti il quadro logico del piano, attraverso l'articolazione in principi, obiettivi, azioni*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°20 Inquadramento territoriale del PUC nell'area vasta cagliaritana della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: *Elab. n°37 Quadro logico del PUC della sezione Progetto di Piano*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto nel PUC è stato aggiunto un elaborato con segni grafici che sintetizzi le azioni di piano principali e le caratteristiche al contorno.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BC – Progetto di Piano

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 9/9 – punto terzo

OGGETTO: *produrre gli elaborati grafici, seppur redatti ai sensi delle linee guida del PPR, con un miglior dettaglio in quanto la densità delle informazioni rappresentate non ne agevola la lettura alla attuale scala*

ELABORATI MODIFICATI: nessuno

ELABORATI INTEGRATI:

Nella sezione *Progetto di Piano* in scala 1:2.000:

Elab. n°23 *Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio;*

Elab. n°24 *Zonizzazione del settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia;*

Elab. n°25 *Zonizzazione del settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò;*

Elab. n°26 *Zonizzazione dell'abitato di Is Corrias;*

Elab. n°27 *Zonizzazione dell'abitato di Su Planu.*

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile** infatti nella Sezione *Progetto di Piano* sono stati aggiunti 5 elaborati dal num. 23 al num. 27 in scala 1:2.000.

Nella versione del PUC adottato definitivamente le tavole del PUC, nelle scale al 4.000 e al 10.000, erano state rappresentate nelle suddette scale per i seguenti motivi:

- facilità di comparazione con le tavole dello strumento vigente;
- estensione dell'abitato che in scala 1:2.000 ha obbligato alla sua suddivisione in molte tavole con tagli che ne inficiano la lettura d'insieme;
- aumento degli elaborati di PUC;
- possibilità di lettura anche su formato digitale degli elaborati pubblicati nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale, anche nell'ottica della dematerializzazione degli atti delle pubbliche amministrazioni. Tali elaborati in formato .pdf potranno essere firmati digitalmente (ossia con estensione .p7m) aventi validità legale e pertanto saranno probanti in caso di contenzioso.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BD – Progetto di Piano

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 3/9 – punto terzo

OGGETTO: *integrare, relativamente alle NTA, i seguenti punti:*

articolo 3, comma 1 lett. i) – Le NTA rimandano la disciplina relativa agli interventi sulle insegne e alle indicazioni pubblicitarie al Piano Generale degli Impianti Pubblicitari (PGIP) e al comma 3,10 e 11 dell'articolo 97 del Regolamento Edilizio. Dovranno essere esplicitate disposizioni regolamentari anche nelle NTA.

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NOTE: Il Piano Particolareggiato del Comune di Selargius è stato approvato, ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98, con Determinazione n. 1947, prot. 32567 TP/CA-CI del 23/07/2015 e con Determinazione n. 2621, prot. 43260 TP/CA-CI del 13/10/2015.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto sono state modificate le Norme del PUC all'art. 3, comma 1 lett. i) per alcuni requisiti generali degli impianti pubblicitari e precisando che il Piano Particolareggiato, approvato ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, dovrà contenere la disciplina per l'installazione degli impianti pubblicitari, disciplina che dovrà essere recepita dal PGIP.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BE – Progetto di Piano

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 7/9 – punto secondo

OGGETTO: *estendere la disciplina stabilita per i piani attuativi delle nuove zone urbanistiche C3* (articolo 5 delle NTA), volta al rispetto del principio dell'invarianza idraulica (articolo 47 delle NA del PAI), ai piani attuativi di tutte le zone urbanistiche, soprattutto negli ambiti territoriali di nuova individuazione*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE:

Art. 47 delle Norme tecniche del PAI:

Invarianza Idraulica

- 1. Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.*
 - 2. I comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti generali e in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, stabiliscono che le trasformazioni dell'uso del suolo rispettino il principio dell'invarianza idraulica.*
 - 3. Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi individuano e definiscono le infrastrutture necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica per gli ambiti di nuova trasformazione e disciplinano le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la realizzazione di vasche di laminazione.*
 - 4. Sono fatte salve eventuali normative già adottate dai comuni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.*
 - 5. La Regione approva normative specifiche con l'obiettivo di incentivare il perseguimento del principio della invarianza idraulica anche per i contesti edificati esistenti.*
-

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto le Norme del PUC sono state modificate secondo quanto concordato con gli Uffici dell'ADIS, così come specificato nella nota dell'ADIS (PEC in ingresso prot. n°48944 del 09/12/2016), in risposta alla nota del Comune trasmessa all'ADIS con PEC del 18/11/2016.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica –Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

Le modifiche hanno interessato le seguenti parti delle Norme del PUC:

- art. 5 comma 1 lett. b) punto primo;
- art. 5 comma 1 lett. b) punto secondo;
- art. 5 comma 2 lett. b) punto primo;
- art. 12 comma 1 lett. a) punto primo;
- art. 12 comma 1 lett. a) punto quinto;
- art. 12 comma 1 lett. a) punto sesto;
- art. 12 comma 2 lett. b);
- art. 16 comma 2 lett. b);
- art. 17 comma 2 lett. d);
- art. 17 comma 2 lett. f);
- art. 17 comma 2 lett. o);
- art. 17 comma 2 lett. r);
- art. 17 comma 2 lett. kk).



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BF – Progetto di Piano

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 7/9 – punto terzo

OGGETTO: *inserire nelle NTA del PUC il rinvio alle disposizioni di cui alle seguenti Direttive approvate, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 19/2006 con la deliberazione di Giunta regionale n.43/2 del 01/09/2015 e redatte in attuazione dell'articolo 22 delle NA del PAI:*

- *“Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza delle infrastrutture esistenti di attraversamento viario o ferroviario del reticolo idrografico della Sardegna nonché delle altre opere interferenti”;*
- *“Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali tombati esistenti;*
- *“Direttiva per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza dei canali di guardia esistenti;*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: art. 22 delle NA del PAI;

allegati B1,B2,B3 delib.GR n.43/2 del 01/09/2015.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto le Norme del PUC sono state integrate con l'art.33 aggiuntivo, concordato con gli Uffici dell'ADIS, così come specificato nella nota dell'ADIS (PEC in ingresso prot. n°48944 del 09/12/2016), in risposta alla nota del Comune trasmessa all'ADIS con PEC del 18/11/2016.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BG – Progetto di Piano

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto secondo

OGGETTO: *armonizzare, in relazione alle previsioni di trasformazione in aree a rischio PAI elevato e molto elevato, la disposizione dell'articolo 26 delle NTA, che richiama la disciplina di tutela alle Norme del PAI, a quella dell'articolo 5 comma 1 lett. b) che rinvia alla fase dell'intervento attuativo le eventuali risoluzioni delle problematiche legate al rischio idrogeologico, condizionando la possibilità di concreta attuazione alla risoluzione delle stesse.*

ELABORATI MODIFICATI: *Elab. n°2 Norme Tecniche di Attuazione della sezione Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

L'osservazione **si ritiene accoglibile**, pertanto le Norme del PUC sono state modificate all'art.5 c.1 lett. b) punto secondo, in base a quanto concordato con gli Uffici dell'ADIS, così come specificato nella nota dell'ADIS (PEC in ingresso prot.n°48944 del 09/12/2016), in risposta alla nota del Comune trasmessa all'ADIS con PEC del 18/11/2016.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (delib. CC 52/2015) di cui alla determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016

BH – Progetto di Piano

RIFERIMENTO DET. 891/DG: pag. 8/9 – punto terzo

OGGETTO: *adeguare complessivamente il R.E. alle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia quali L.R. n.23/1985, L.R. n.8/2015, D.P.R. n.380/2001, D.Lgs. n. 102/2014 etc.*

ELABORATI MODIFICATI: Elab. n°3 *Regolamento Edilizio* della sezione *Progetto di Piano*

ELABORATI INTEGRATI: nessuno

NORME RICHIAMATE: LR 23/1985; LR 8/2015; DPR 380/2001, D.Lgs. 102/2014.

PARERE DELL'UFFICIO ACCOGLIBILE

Nonostante il Piano sia stato aggiornato alle leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia, a seguito dell'osservazione regionale, che **si ritiene accoglibile**, sono stati aggiunti nel Regolamento Edilizio gli ulteriori aggiornamenti che seguono:

- art.78 con aggiunta del comma 12, tenuto conto dell'art.4 del DPR380/2001;
- art. 161 comma 5 con modifica in base all'art. 13 c.4 della LR8/15 eliminando “all’Agenzia del Territorio”;
- art. 162 con aggiunta del comma 6, tenuto conto dell'art. 14 della LR8/15 e quindi dell'art. 22 della LR23/85;
- art. 173 con aggiunta del comma 4, tenuto conto dell'art.9 c.5 del D.Lgs.102/2014;
- art. 198 con aggiunta dei commi dal 4 al 15, tenuto conto della LR8/15 e della LR23/85.