

COMUNE DI BADESI*PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO***VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N° 42 del registro	OGGETTO: Stato di attuazione Piano Urbanistico Comunale: verifica ed approvazione dimensionamento zone A, B, C. Adozione variante al PUC. Approvazione indirizzi in relazione all'attuazione delle zone C nella fase transitoria di completamento della procedura
Data 28-09-2016	

L'anno duemilasedici il giorno ventotto del mese di settembre alle ore 18:30

Nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla Seconda convocazione in sessione Straordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Qualifica	A/P
Stangoni Anton Pietro	Sindaco	P
Mamia Giovanni Maria	Vice Sindaco	P
Stangoni Salvatore	Consigliere	P
Addis Francesco	Consigliere	P
Altea Gianfranco	Consigliere	P
Sanna Maria Rita	Consigliere	P
Stangoni Piergianni	Consigliere	P
Fara Antonio Giovanni	Consigliere	P
Gallus Francesco Antonio Graziano	Consigliere	P
Oggiano Sonia	Consigliere	A
Serra Matteo Emanuele	Consigliere	A
Mela Antonio	Consigliere	A
Piana Salvatore	Consigliere	P

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede Anton Pietro Stangoni, nella sua qualità di Sindaco;
- Svolge compiti di collaborazione e Funzioni di Assistenza Giuridico Amministrativa, il Segretario Comunale ex artt. 97 P. 2 - D. Leg.vo 18/08/2000 n° 267, Debora Rita Fonnesu. La seduta è Pubblica.
- Nominati scrutatori i Sigg.: _____

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il responsabile di ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile;

ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, hanno espresso parere Favorevole.

- Vista la circolare del Ministero dell'Interno n. 17102 in data 07.06.1990;
- Visto il D. Leg. vo 30 Marzo 2001 n. 165;
- Visto ed esaminato l'art. 38 Comma 5 del D. Leg. vo 18.08.2000 n. 267;

In continuazione di seduta;

Il Presidente introduce l'argomento e brevemente ricorda l'iter che ha seguito il Piano Urbanistico e comunica che si è avviato un dialogo costruttivo con la Regione per attuare al meglio questo importante strumento urbanistico e formalizzare la coerenza..

Alle ore 18:45 entra il consigliere Addis F. ; alle ore 18:50 il consigliere Gallus F.

Interviene l'Ing. Mannu il quale tecnicamente spiega gli aspetti urbanistici dei quali bisogna tenere conto e che saranno oggetto di dialogo con la Regione al fine del completamento dell'iter procedurale..

Consigliere Altea; chiede cosa succede alle nuove lottizzazioni che verranno presentate .

Il Presidente risponde che andranno ad intesa con la Regione in tempi brevi, si parla di 15 giorni dopo la loro adozione definitiva .

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI

- il D.Lgs n° 267 del 18/08/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- la Legge n° 1150 del 17/08/1942 e s.m.i. "Legge urbanistica";
- il D.Lgs n° 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale";
- il D.Lgs n° 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- la L.R. n° 45 del 22/12/1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- la L.R. n° 8 del 23/04/2015 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- il Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006;
- il Piano Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 01 del 18/01/2011 e successive varianti;
- la determinazione RAS n° 1635/DG del 08/04/2011 con la quale, nell'ambito della procedura di verifica di coerenza di cui all'art.31 della L.R. 7/2002, si rimetteva il Piano all'Amministrazione comunale al fine di recepire i rilievi contenuti nella stessa determinazione e di modificare e/o integrare l'atto di pianificazione;
- la deliberazione del CC n° 30 del 30/05/2011 e relativi allegati con la quale il Comune di Badesi ha preso atto degli elaborati del PUC integrati/modificati in parziale accoglimento delle osservazioni della RAS e ha proceduto alla pubblicazione sul BURAS dello strumento urbanistico;
- l'avviso di avvenuta approvazione del PUC in adeguamento al PPR ed al PAI pubblicato sul BURAS n° 17 in data 16/06/2011;

CONSIDERATO CHE

- Comune e RAS hanno, successivamente, condiviso l'esigenza di completare il processo di adeguamento del PUC al PPR ed al PAI e di provvedere all'aggiornamento dello strumento urbanistico vigente in relazione alle sopravvenute modifiche del quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, attraverso un percorso congiunto e condiviso di analisi e risoluzione anche degli altri rilievi della RAS riportati nella determinazione n° 1635/2011 sopra richiamata, in modo da addivenire alla formalizzazione della verifica di coerenza sullo strumento urbanistico da parte del competente servizio di pianificazione e governo del territorio della RAS;

- con nota n° 994 del 04/02/2016 il Comune ha trasmesso alla RAS l'insieme degli elaborati di cui alla delibera del CC n° 30 del 30/05/2011;
- con comunicazione n° 12345/DG del 24/03/2016 la RAS dava riscontro alla nota n° 994 del 04/02/2016, evidenziando, a seguito dell'analisi compiuta sugli elaborati allegati alla del. CC n° 30/2011, il parziale recepimento dei motivi di non coerenza di cui alla det. RAS n° 1635/2011 e richiedeva all'Amministrazione Comunale di completare l'adeguamento tecnico del PUC con il recepimento dei rilievi seguendo le indicazioni riportate nella documentazione allegata alla stessa comunicazione;
- il Comune ha proposto alla RAS di dar corso al suddetto recepimento in due fasi di variante al PUC, anche in relazione all'esigenza di dare risposta a situazioni contingenti ed emergenti: la prima fase di variante in riferimento alla revisione del dimensionamento delle zone A,B,C (relativa al rilievo n° 8.1 indicato nell'allegato A alla citata nota 12345/2016 della RAS) necessaria a consentire una prima attuazione delle zone C in relazione alla risposta a fabbisogni abitativi emergenti attraverso piani di lottizzazione già adottati o presentati; la seconda fase di variante già, comunque, in corso di elaborazione, in relazione al recepimento dei restanti rilievi della RAS e degli aggiornamenti resi necessari dalle modifiche al quadro normativo e pianificatorio;

VISTA la documentazione relativa alla prima fase sopra enunciata, predisposta dal *Servizio Tecnico – Edilizia Privata ed Urbanistica*, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- A1_vig: tabella riepilogativa del dimensionamento del PUC vigente
- A1_var: tabella riepilogativa del dimensionamento del PUC - variante
- A2: tabella di calcolo dei volumi delle zone F

DATO ATTO che con la presente deliberazione si adotta una variante al PUC, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 45/1989 e contestualmente si stabiliscono gli indirizzi per la gestione della pianificazione urbanistica nelle nuove zone C nella fase transitoria del completo adeguamento del PUC al PPR, anche attraverso l'attivazione delle procedure di Intesa di cui all'art.11 e 15 delle NTA del PPR;

PRESO ATTO che

- la proposta di variante al PUC descritta negli elaborati di cui sopra, riguarda il dimensionamento e la verifica dello stato di attuazione delle zone A,B,C in accoglimento dei rilievi della RAS relativi al dimensionamento di cui alla det. n° 1635/2011, e l'analisi dei volumi delle zone F, in relazione all'art. 6 della L.R. 8/2004, per la quantificazione delle volumetrie residue. I dati di dettaglio sono riportati nelle tabelle A1 e A2 e nella Relazione Tecnica, nelle quali si evidenzia che il residuo volumetrico derivante dal calcolo dei volumi delle zone F e riportato nelle tabelle, non è programmabile in zona F in quanto è da considerarsi saturato dalle zone C già attuate, stante l'utilizzo turistico-ricettivo di parte delle zone C; nello specifico si ha:
 - a) il dimensionamento del PUC risulta fissato allo stato attuale in **3026** abitanti, il che comporta che l'attuazione delle zone C potrà avvenire, una volta completato il percorso di adeguamento al PPR, sino al raggiungimento di tale dimensionamento;
 - b) il surplus di **815** abitanti, quale risulta dalla differenza fra il valore del dimensionamento proposto nel PUC di cui alla del. CC n° 30/2011 e il dimensionamento di cui al punto a), e da cui deriva un surplus di zone C non potrà essere attuato e al riguardo il Comune si impegna a riclassificare, attraverso successiva variante, alcuni comparti di zone C3 in zone E e G nell'ambito del

completamento dell'iter di verifica di coerenza attraverso il recepimento degli altri rilievi della RAS di cui alla determinazione n° 1635/2011 ed alla comunicazione n° 12345/2016;

- c) la tabella A1_var costituisce parte integrante e sostanziale delle NTA per le zone A, B e C con riferimento alla capacità edificatoria prevista e residua;
 - d) i dati relativi ai volumi delle zone F riportati nelle tabelle A1 e A2, vengono considerati esclusivamente per quanto riguarda la quantificazione della volumetria residua, mentre la definizione dei volumi riprogrammati nel PUC dovrà essere approvata con successiva variante.
- la proposta di variante comprende la dimostrazione - sulla base del suddetto dimensionamento di **3026** abitanti - del fabbisogno abitativo prescritto per l'attivazione della procedura dell'intesa, pari a **114** abitanti annuo, per un totale di **228** abitanti nel biennio 2016-2017, in cui si prevede di completare l'iter di verifica di coerenza;

RILEVATO che gli interventi ammessi nella fase transitoria di completamento dell'adeguamento del PUC risultano disciplinati dall'art. 15 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, che consente la realizzazione di interventi di edilizia residenziale programmati in zona C non convenzionata alla data di approvazione del PPR, se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, mediante la procedura dell'intesa di cui all'art. 11 delle medesime NTA del PPR;

VISTE

- l'istanza presentata in data 07/12/2015 prot. n° 10164 - avente ad oggetto il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata (adottato con del. CC n° 55 del 31/07/2015), inerente il comparto "C3 010a" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL, corrispondente a una insediabilità di **6** abitanti;
- l'istanza presentata in data 30/11/2015 prot. n° 9800 - avente ad oggetto il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata (adottato con del CC n° 56 del 31/07/2015), inerente il comparto "C3 020" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL, corrispondente a una insediabilità di **16** abitanti;
- l'istanza presentata in data 01/09/2016 prot. n° 7615 - avente ad oggetto il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, inerente il comparto "C3 012c" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL, corrispondente a una insediabilità di **13** abitanti;
- l'istanza presentata in data 01/09/2016 prot. n° 7616 - avente ad oggetto il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, inerente i comparti "C3 003" e "C3 004" del PUC - relativa all'approvazione di un secondo stralcio funzionale del PdL, corrispondente a una insediabilità di **9** abitanti;

PRESO ATTO che dalla Relazione Tecnica della variante si rileva che le suddette proposte di piano:

- sono rivolte al completamento funzionale del tessuto edilizio esistente mediante la ricucitura degli assi stradali principali e delle reti di urbanizzazione, la omogeneizzazione degli schemi tipologici dei fabbricati residenziali con le tipologie esistenti, la creazione di aree verdi e per servizi sia pubblici che privati che assumono la funzione di servizio per l'intero comparto e garantisce una buona funzionalità distributiva dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Urbanistico e delle indicazioni dello Studio VAS allegato al Piano Urbanistico risultando il tutto coerente con le prescrizioni e gli indirizzi dell'Assetto Insediativo e dell'Assetto Ambientale delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;

- interessano complessivamente un contesto di circa 2,7 ettari quasi totalmente privo di edificato e sono contigue con il contesto urbano già edificato e integrato in termini di infrastrutture con l'ambito urbano e che per l'attuazione delle stesse è stata acquisita l'adesione formale dalla totalità delle proprietà delle porzioni territoriali aderenti;
- non ricadono in aree PAI di pericolosità idraulica o da frane;
- sono necessarie al soddisfacimento di un fabbisogno abitativo emergente, stimato in **228** abitanti nel biennio 2016-2017, e, pertanto, risultando ricomprese all'interno di tale fabbisogno abitativo, sono ascrivibili agli interventi attuabili nella fase transitoria dell'adeguamento del PUC al PPR ai sensi dell'art. 15 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR;

DATO ATTO che il PUC del Comune di Badesi, pubblicato sul BURAS n° 17 in data 16/06/2011 è da ritenersi strumento urbanistico efficace, e che il procedimento congiunto avviato con la RAS è volto alla formalizzazione dell'atto amministrativo di verifica di coerenza da parte della Direzione Generale dell'Urbanistica, da adottare successivamente al positivo completamento delle due fasi di variante del Puc soprарichiamate;

DATO ATTO che dovranno essere rispettati gli adempimenti previsti dall'art. 39 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n° 33/2013;

DATO ATTO che sul presente atto non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, in quanto lo stesso atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con voti favorevoli 9 e n. 1 astenuto (Piana);

DELIBERA

per le motivazioni indicate in premessa:

- 1) Di dare atto che il dimensionamento del PUC in relazione alle zone A,B e C in accoglimento dei rilievi della RAS relativi al dimensionamento di cui alla determinazione n° 1635/2011, è quello riportato nelle tabelle A1_var e A2, nelle quali si evidenzia che il residuo volumetrico derivante dal calcolo dei volumi delle zone F e riportato nelle tabelle è da considerarsi saturato dalle zone C stante l'utilizzo turistico-ricettivo di parte delle zone C e, come tale, riportato nel dimensionamento delle stesse zone C e che:
 - a) il dimensionamento del PUC risulta fissato in **3026** abitanti, conseguentemente, l'attuazione delle zone C potrà avvenire, una volta completato il percorso di adeguamento del PUC al PPR, solo sino alla concorrenza con tale valore;
 - b) il surplus di 815 abitanti, quale risulta, attualmente, dalla differenza fra il valore del dimensionamento proposto nel PUC di cui alla del. CC n° 30/2011 e il dimensionamento di cui al punto a), determina un surplus di zone C che non potrà essere attuato; al riguardo il Comune si impegna a riclassificare, attraverso successiva variante, alcuni comparti di zone C3 in zone E e G nell'ambito del completamento dell'iter di verifica di coerenza attraverso il recepimento degli altri rilievi della RAS di cui alla determinazione n° 1635/2011 ed alla comunicazione RAS n° 12345/2016;

- c) la tabella A1_var costituisce parte integrante e sostanziale delle NTA per le zone A, B e C con riferimento alla capacità edificatoria prevista e residua;
- d) i dati relativi ai volumi delle zone F riportati nelle tabelle A1_var e A2, vengono considerati esclusivamente per quanto riguarda la quantificazione della volumetria residua, mentre la definizione dei volumi riprogrammati nel PUC dovrà essere approvata con successiva variante.
- 2) Di adottare, in relazione al punto 1 e nelle more del recepimento degli altri rilievi della RAS di cui alla determinazione n° 1635/2011, la relativa variante al PUC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 01 del 18/01/2011, costituita da Relazione Tecnica, Tabelle A1_var e A1_vig, Tabella A2, e di disporre le relative pubblicazioni ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 45/1989.
- 3) Di dare atto che all'interno del suddetto dimensionamento di **3026** abitanti, il fabbisogno abitativo del Comune, previsto per il periodo 2016-2017 (intervallo di tempo stimato per il completamento della verifica di coerenza), è pari a **228** abitanti, secondo quanto risulta dalla Relazione Tecnica allegata alla proposta di variante.
- 4) Di dare atto che - nelle more del completamento della verifica di coerenza del PUC, anche a seguito dei rilievi della RAS di cui alla determinazione n° 1635/2011 - il dimensionamento delle zone A,B,C ed i parametri urbanistici da assumere nel rilascio dei titoli abilitativi sono quelli indicati nella tabella A1_var e che il fabbisogno abitativo di cui al punto 3), una volta adottata definitivamente e pubblicata la variante, potrà essere soddisfatto, sino alla concorrenza dello stesso fabbisogno, a seguito di presentazione di istanze relative alle zone C individuate dal Piano, attraverso l'attivazione della procedura di cui all'articolo 15 comma 5 delle NTA del PPR.
- 5) Di prendere atto delle seguenti proposte di Piano di lottizzazione:
- Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata (adottato con del. CC n° 55 del 31/07/2015), inerente il comparto "C3 010a" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL (istanza presentata in data 07/12/2015 prot. n° 10164), corrispondente a una insediabilità di **6** abitanti;
 - Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata (adottato con del CC n° 56 del 31/07/2015), inerente il comparto "C3 020" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL (istanza presentata in data 30/11/2015 prot. n° 9800), corrispondente a una insediabilità di **16** abitanti;
 - Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, inerente il comparto "C3 012c" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL (istanza presentata in data 01/09/2016 prot. n° 7615), corrispondente a una insediabilità di **13** abitanti;
 - Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, inerente i comparti "C3 003" e "C3 004" del PUC - relativa all'approvazione di un secondo stralcio funzionale del PdL (istanza presentata in data 01/09/2016 prot. n° 7616), corrispondente a una insediabilità di **9** abitanti;
- che complessivamente prevedono una insediabilità di **44** abitanti;
- 6) Di dare atto che le suddette proposte risultano ricomprese nel fabbisogno abitativo stimato di cui al punto 3) e che l'istituto dell'intesa, definito all'art. 11 delle NTA del PPR, previsto in regime transitorio, potrà essere attivato esclusivamente nelle more della definizione del procedimento di adeguamento del PUC al PPR e entro i limiti dei già citati e documentati fabbisogni abitativi relativi al biennio 2016-2017.

- 7) Di esprimere il proprio assenso all'attivazione della procedura dell'intesa, ai sensi dell'art. 11 e dell'art. 15 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale in relazione alla suddette proposte e di proporre che l'approvazione della variante e la sua pubblicazione, a seguito di esito positivo della verifica di coerenza, integri la definizione del procedimento di intesa, ai sensi dell'art.15 comma 5 delle NTA del PPR, per i piani attuativi di cui al punto 5).
- 8) Di incaricare il Responsabile del Servizio Tecnico - Edilizia Privata ed Urbanistica dello svolgimento di tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto, successivamente alla positiva conclusione della procedura di variante e della procedura dell'intesa, ivi compresa la pubblicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89.
- 9) Di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata ed unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 del D.Lgs 267/2000.

Letto e approvato il presente verbale viene come appresso sottoscritto:

IL PRESIDENTE
(Anton Pietro Stangoni)
f.to

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Debora Rita Fonnesu)
f.to

Sulla presente deliberazione sono espressi ai sensi dell'art.49, 1° comma del D. Lgs. 267\2000 i seguenti pareri:

- In ordine alla Regolarita' tecnica: Favorevole

Il Responsabile del Servizio
(ANTONIO GIOVANNI MANNU)
f.to

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Visti gli atti di ufficio;
Visto lo Statuto Comunale;

A T T E S T A

Che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione dal 04-10-2016, per rimanervi 15 giorni consecutivi, nell'albo pretorio informatico del sito web istituzionale di questo Comune, accessibile al pubblico (art. 32 comma 1, della legge 18 Giugno 2009 n. 69) ed è stata inviata , ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. n. 267/200) e (art. 30 L.R. 38/94 e ss.mm.)

- CHE** la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 28-09-2016;
- perché è stata dichiarata immediatamente eseguibile;
- decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo;
- decorsi 20 giorni dalla ricezione da parte dell'Organo competente essendo stata sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 38/94, dell'art. 2 del D.a. 360/2002 e dell'art. 2 del D.A. 3/2004 senza che il servizio territoriale degli EE.LL. abbia comunicato provvedimento di annullamento, ovvero richiesto elementi istruttori;
- CHE** è stata annullata dal Servizio Territoriale degli EE.LL. con provvedimento n.____ del_____ per i seguenti motivi:_____;

Badesi 04-10-2016

Il Funzionario Incaricato
(Giovanna Maria Morittu)
f.to

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Badesi 04-10-2016