

**ORIGINALE**  
**COMUNE DI CALANGIANUS**  
**PROVINCIA DI SASSARI**

**Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale**

N. 62 del 30/11/00

**OGGETTO:** Esame ed approvazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

L'anno duemila, il giorno trenta del mese di novembre, alle ore 18.00, in Calangianus e nella sala delle adunanze della Casa Comunale.

Convocato per **DETERMINAZIONE DEL SINDACO**, con avvisi in iscritto contenenti l'elenco degli oggetti da trattare, spediti dal Sindaco e notificati sin dal 28/11/00 ai singoli Consiglieri, come risulta da dichiarazione in atti, si è riunito il Consiglio, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di 1<sup>a</sup> convocazione con l'intervento dei Sigg. Consiglieri:

	<b>PRESENTI (P)</b>	<b>ASSENTI(A)</b>
SCANO STEFANO	P	-
COSSU Michelino	P	-
ALBIERI Fabio	P	-
INZAINA Pietro	P	-
CORDA Piero	-	A
PES Giovanni	P	-
PARENTE Alessandro	-	A
ROSELLI Franco	P	-
SCAMPUDDU Valerio	-	A
MELIS Mariangela	-	A
TUSACCIU Edoardo	-	A
TURCHI Francesca	P	-
INZAINA Agostino	-	A
MUZZETTO Giuseppina	P	-
TAMPONI Franco	P	-
SCANO Antonello	-	A
UDA Lussorio	P	-

**Presenti N°10**

**Assenti N°7**

E' presente alla seduta il Segretario Comunale **Dr.ssa Natalina Fiori.**

## IL PRESIDENTE

Messo in discussione il punto di cui all'O.d.G., relativo all'oggetto comunica all'assemblea che ai sensi della L.R. n.45/89 il Comune deve, in conformità alle direttive regionali, provvedere all'adozione dello strumento comunale di pianificazione urbanistica, conosciuto come P.U.C.

Invita conseguentemente il tecnico progettista del P.U.C. Ing.G.Piero Cassitta, ad illustrare dettagliatamente i vari elaborati.

## IL CONSIGLIO

Dopo una pausa di 15 minuti per l'esame delle Carte del P.U.C. votata e approvata all'unanimità da n°10 consiglieri presenti e votanti.

PRESO ATTO della relazione del Presidente;

PRESO ATTO della illustrazione del P.U.C. da parte dell'Ing.G.Piero Cassitta;

PRESO ATTO degli interventi dei sigg.Consiglieri riportati nell'all.A) alla presente delibera denominato "Interventi", oltre all'Allegato A1 del Consigliere Uda Lussorio;

VISTI tutti gli elaborati del P.U.C. che lo compongono come segue:

Relazione-illustrativa - Norme tecniche di attuazione-R.E.- Zonizzazione-Centro Urbano - Inquadramento-territoriale - Carta-Ipsometrica- Carta-Formazione Forestale-Carta emergenze culturali ed ambientali-Carta dei vincoli: Parte A e Parte B - Carta Ambiti Tutela previsti dal P.T.P. -Carta volumetrie n.1-2-3-4-5-6-7-8-9- Inquadramento territoriale attuale parte 1° A e 2°-Zonizzazione ambito urbano - Zonizzazione centro urbano;

VISTA la normativa vigente in materia e i provvedimenti Regionali che approvano il P.T.P. Regionale e in particolare il Comparto n°1 Gallura;

VISTA la relazione tecnica di accompagnamento alle carte del P.U.C. redatte dall'Ing.G.Piero Cassitta che si allega alla presente delibera con la lett.B);

DATO ATTO che ai sensi dell'art.49 del T.U. n°267/2000, il Responsabile del Servizio ha espresso il parere negativo per le motivazioni indicate nella relazione sulla regolarità tecnica dello studio urbanistico che si allega sotto la lett.C) alla presente delibera;

VISTA la relazione della G.M. e del Consiglio recante le motivazioni per le quali disattendono il parere negativo di regolarità tecnica del Responsabile U.T.C.

Geom.G.Ricciu, elaborata con l'ausilio tecnico del progettista Ing.G.Piero Cassitta, che si allega sotto la lett.D) alla presente delibera;

PRESO ATTO dell'intervenuta votazione, espletata in forma palese, il cui esito è stato proclamato dal Presidente come segue:

Presenti n°10 - Votanti n°9

Voti Favorevoli n°7

Voti Contrari n°2 (Muzzetto e Tamponi)

Astenuti n°1 (Roselli per le motivazioni espresse nella seduta del 24/11/2000)

A maggioranza di voti legalmente espressi

### **DELIBERA**

- 1) Di adottare il piano urbanistico comunale così come redatto dal progettista incaricato Ing. G.Piero Cassitta, e comprendente gli elaborati indicati in premessa narrativa;
- 2) Di osservare le disposizioni contenute nell'art.20 della L.R. 45/89 relative, alla pubblicazione e deposito del P.U.C. approvato;
- 3) Di allegare alla presente per farne parte integrante e sostanziale tutti gli allegati citati in premessa (A- A1- B-C-D);
- 4) Di allegare alla presente per farne parte integrante e sostanziale i seguenti elaborati come da allegato "Elenco degli Elaborati".

PARERE FAVOREVOLE  
In ordine alla sola Regolarità Tecnica  
e contabile ( art.49, D. Lgs. 267/00)

Attestazione della copertura finanziaria  
al Cap. \_\_\_\_\_ (art.49 D. Lgs.267/00)

Geom. Ricciu Giovanni

(Il Responsabile del Servizio)



\_\_\_\_\_  
(Il Responsabile del Servizio)

\_\_\_\_\_  
(Il Responsabile di Ragioneria)

**Letto ed approvato, il presente verbale viene come appresso sottoscritto.**

Sig. Stefano Scano

(Il Presidente)



Dr.ssa Natalina Fiori

(Il Segretario Comunale)

Certifico che la presente deliberazione è stata affissa in data 14/12/00 all'Albo Pretorio comunale al N. 811 del registro (art.124, D.Lgs.267/00) e contestualmente inviata ai capigruppo consiliari con il N. 8743 di Prot. (art.125 D.Lgs.267/00).

Calangianus, li 14 DIC 2000



Il Responsabile dell'Ufficio

Geromina Sarro

Certifico che la presente deliberazione è stata inviata al CO.RE.CO. (art.134, D.Lgs.267/00) con nota del 5 DIC 2000 Prot. N°: 8744.



Geromina Sarro  
(Il Responsabile dell'Ufficio)

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' E DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione, non soggetta a controllo di legittimità, è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per dieci giorni consecutivi (art.124, D.Lgs.124/00).

Calangianus, li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Il Responsabile dell'Ufficio)

Certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal 14 DIC. 2000 al 29 DIC. 2000 (art.124, D. Lgs.267/00).

Calangianus, li 5 GEN. 2001



Geromina Sarro  
(Il Responsabile dell'Ufficio)

La presente deliberazione è stata sottoposta a controllo di legittimità ed è divenuta esecutiva:

Perché il CO.RE.CO., che ne ha accusato ricezione in data \_\_\_\_\_ n. di Prot. \_\_\_\_\_, non ha adottato nei venti giorni successivi, provvedimenti di annullamento: (art.134, D. Lgs.267/00)

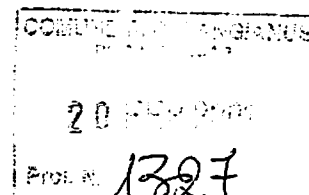
a seguito di comunicazione del CO.RE.CO. di non aver riscontrato vizi di legittimità nella seduta del \_\_\_\_\_ con il n. \_\_\_\_\_ di Prot. (art.134, D. Lgs.267/00)

\_\_\_\_\_  
(Il Responsabile dell'Ufficio)

\_\_\_\_\_  
(Il Responsabile dell'Ufficio)

R.E.G.I.O.N.E. A.U.T.O.N.O.M.A. D.E.L.L.A S.A.R.D.E.G.N.A

Assessorato Enti Locali, Finanza ed Urbanistica

IL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO  
nella seduta del 7/02/2001*uff. deliber  
(vedi Fax)  
notellet*Comune di Calangianus  
079 661525  
07023 CALANGIANUS (SS)

VISTA la deliberazione adottata dal CONSIGLIO  
Ente: Comune di Calangianus  
Numero: 000062 del 30/11/2000  
Oggetto: ESAME ED APPROVAZIONE DEL PUC  
pervenuta il 19/12/2000 e registrata al protocollo n° 004553

VISTA la Lettera n° 008945 del 22/12/2000  
Oggetto: TRASMISSIONE DEL C.C.62 CON RETTIFICA ERRORI MATER  
IALI E INVIO ALLEGATI.  
pervenuta il 22/12/2000 e registrata al protocollo n° 004597

VISTA LA Relazione dell'ufficio;  
VISTO IL Decreto Legislativo N°267 del 18/08/2000  
VISTA LA LR.23/10/78 n°62 e successive modificazioni ed integrazioni;  
VISTA LA LR.13/12/94 n°38 e successive modificazioni ed integrazioni.

## RINVIA LA CITATA DELIBERAZ. PER I SEGUENTI MOTIVI:

affinchè l'Ente con apposito atto deliberativo fornisca i seguenti elementi integrativi di giudizio:

- 1) occorre riformulare le valutazioni che stanno alla base del dimensionamento generale del piano in quanto dalla lettura degli elaborati allegati sono emersi e delle incongruenze e perciò i dati che ne scaturiscono potrebbero risultare non attendibili; infatti da una verifica effettuata dall'Ufficio è emerso che:
- a) nel calcolo del tasso di crescita, in base alla formula dell'interesse composto (pag.109 Relazione) si afferma che il tasso medio annuo  $i$  è pari a 0,35%, mentre lo stesso, utilizzando i dati 1981-1999, risulta pari a 0,25%;
  - b) nel calcolo dell'incremento demografico derivante da opportunità di lavoro (pag.116 Relazione), si afferma che, dato il numero totale di addetti accertati nel settore sughericolo pari a 924, esiste il fenomeno di pendolarismo di occupati di circa 464 addetti, mentre invece lo stesso risulta essere di soli 25 da cui deriva una crescita di popolazione pari a 87 unità e non di 1624;
  - c) continuando l'analisi degli elementi contenuti a pag.116 della Relazione, si è riscontrato che, a fronte di un incremento di addetti pari a 843 dovuto all'incremento di prodotto lavorabile, l'Ente non ha tenuto conto dei 243 disoccupati o in cerca di prima occupazione già residenti, che non comportano ulteriore fabbisogno abitativo;
  - d) occorre che venga corretta la tabella relativa alla "Volumetria esistente" a pag.119 Relazione, verificato che il valore "Totale A e A1" non corrisponde alla somma degli addendi relativi ad A e A1;
- 2) occorre che vengano fornite le verifiche di compromissione di cui all'art. 3 del D.A.2266/83, posto che dal confronto della cartografia di progetto con lo strumento vigente risulta che alcuni areali sono stati trasformati in zona B;
- 3) occorre conoscere come si concilia la scelta di assicurare alle zone A e B la dotazione di standard pari a 18 mq/ab includendo nel computo parte della dotazione di standard delle zone C nella misura di 6 mq/ab, col disposto dell'art.7 del D.A.2266/83 che impone di reperire i servizi per le zone A e B autonomamente e separatamente dalle zone C.

Segue



Così operando verrebbe paraltro vanificata la scelta pianificatoria che a suo tempo ha interessato le zone C e che ha comportato, a fronte di uno standard di elevata qualità, un corrispondente sacrificio economico.

#### NORME DI ATTUAZIONE

---4) art.7 pag.7

cassare la previsione contenuta nella norma in quanto, ai sensi della Circolare Ministero LL.PP.n°2474/73, i volui tecnici sono da intendersi quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche;

---5) art.13 pag.13

occorre definire tutti i parametri (indici, altezze, ecc.) da rispettare in zona A in sede di Piano Particolareggiato;

---6) art.14 pag.14

occorre integrare, con considerazioni più realistiche, la dimostrazione del parametro residenziale di 150 mc/ab. (utilizzato per le zone A, B e C), mettendo in evidenza, per esempio, le tipologie ricorrenti nel patrimonio edilizio delle diverse zone urbanistiche, in rapporto con l'effettivo utilizzo di queste da parte dei nuclei familiari tipo;

inoltre, dato che per i servizi strettamente connessi con la residenza viene riservata una quota di 70 mc/ab., si fa rilevare che in assenza di apposita diversa dimostrazione il parametro da utilizzare è quello indicato all'art.4 del D.A. 2266/83 che è pari a 20 mc/ab.;

---7) art.15 pag.14

reformulare la norma relativa alla altezza massima pari a 10,50 m atteso che, ai sensi dell'art.5 del D.A.2266/83, l'altezza dei nuovi edifici di zona B non può superare la media degli edifici presistenti;

---8) art.19 pag.18

completare la norma relativa alle zone produttive D, atteso che la stessa risulta a indefinita;

---9) art.20 pag.19

chiarire come si concilia, ai sensi del citato Decreto, la previsione in zona agricola di attrezzature sportive e centri della salute, atteso che le stesse possiedono caratteristiche di servizio generale e quindi di zona G;

si fa rilevare che l'ipotesi di Accordo di Programma contenuta nella norma, ai sensi dell'art.28 delle N.T.A. di P.T.P., è comunque un'istituto che può prevedere la variante urbanistica e pertanto non può disciplinare le zone urbanistiche, tanto meno le zone agricole;

--10) artt.20 e 20 ter pagg.22-23-24

chiarire come si concilia l'ampliamento della volumetria "una tantum" per la realizzazione di servizi igienici, in deroga al potenziale volumetrico esistente, con il D.P.G.R.228/94 in cui gli indici previsti sono da ritenersi massimi ed in derogabili;

--11) art.20 pag.25

cassare la previsione che consente nelle abitazioni di zona agricola non allacciate alla fognatura comunale l'adeguamento dello smaltimento dei reflui entro 3 anni dall'entrata in vigore del P.U.C., poichè deve essere prevista invece entro 3 anni dall'approvazione del D.P.G.R.228/94, quindi già scaduta;

--12) art.24 pagg.29 e 30

analogamente al precedente punto 7) della relazione istruttoria, si fa rilevare all'Ente che l'istituto della deroga può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (art.41 quater L.1150/42) e sempre con l'osservanza dell'art.3 della L.1357/55;

#### REGOLAMENTO EDILIZIO

--13) art. 2, comma 2 : occorre eliminare le parole finali del primo periodo "o dalla Giunta Comunale per le rispettive competenze"; infatti, trattandosi di atti deliberativi a carattere normativo in quanto derogatori delle disposizioni contenute nel Regolamento edilizio, gli stessi devono essere adottati esclusivamente dall'organo consuntivo ai sensi dell'art. 42 T.U. 267/2000;

Segue



- 14) art. 6 -5° comma occorre cassare ogni riferimento ai piani commerciali in quanto con D.Lgs. 114/98 e' stato abrogato tale tipo di pianificazione, stabilendo la stessa normativa che la programmazione della rete distributiva deve essere definita attraverso l'adozione di norme all'interno dello strumento urbanistico (art. 6 -2° comma- D.Lgs. n. 114/989);
- 15) art. 6- comma 10- occorre stralciare il comma in esame perche' non pertinentemente alla situazione del Comune dotato di pianificazione vigente;
- 16) art. 10-1° comma- occorre riformulare la composizione della Commissione edilizia in quanto quella indicata non garantisce il principio della prevalenza tecnica, considerato che su un totale di sette componenti (il capo dell'Ufficio tecnico non ha diritto di voto), soltanto tre sono esperti in materie tecnico-edilizia ed urbanistica, facendo peraltro rilevare che il predetto principio della prevalenza tecnica, viene vieppiu' disatteso laddove si consideri che, in caso di parita' di voti, quello del Sindaco vale doppio;
- 17) art. 15.9 : al primo rigo occorre cassare le parole "a tale compito delegato", in quanto la competenza del responsabile di servizio in materia di concessioni e autorizzazioni edilizie ed al relativo procedimento, discende dalla disposizione di legge contenuta nell'art. 107 T.U. n. 267/2000 ed e' pertanto esclusa l'ipotesi di delega da parte di altri organi;
- 18) art. 19.2.1: occorre riformulare il primo periodo in quanto, ai sensi dell'art. 42 T.U.n. 267/2000, l'approvazione di schemi di convenzione non rientra fra le attribuzioni del Consiglio Comunale;
- 19) art. 19.2.4 : occorre eliminare le parole finali del primo capoverso "e sull'esito dei sopralluoghi di un ingegnere delegato dal Sindaco", in quanto il principio di separazione dei poteri fra organi politici e burocratici, esclude ogni ipotesi di ingerenza fra gli stessi (vedi artt.78,1°c. e 107,1°c. del T.U. n. 267/2000);
- 20) art. 20.1.6: occorre cassare il riferimento al Sindaco, in quanto la richiesta di definizione dei punti fissi, costituendo atto di gestione, deve essere ricondotto alla competenza del Responsabile di servizio ai sensi del piu' volte citato art. 107 -T.U.267/2000, facendo presente che il presente rilievo deve essere applicato in tutte le disposizioni del Regolamento che attribuiscono al Sindaco l'adozione di atti aventi carattere gestionale;
- 21) art. 31.21- occorre cassare il 2° periodo laddove e' erroneamente applicato il concetto di "volume tecnico" alla realizzazione di impianti tecnologici; infatti tale definizione e' riconducibile soltanto agli edifici abitativi al fine di escludere dal conteggio della cubatura consentita, i volumi "in eccesso", determinati dalla installazione degli impianti termici, idrici, elettrici ed altri individuati dalla normativa in vigore (Circ. Ministero LL.PP. n. 2474/1973);
- 22) art. 37- 1° comma- occorre cassare l'inciso finale "fatte salve le zone "A"", in quanto l'art. 41- sexies- L.1150/42, come modificato dall'art.2 della L.122/1989, impone il reperimento di aree per parcheggi in tutti i casi di nuove costruzione, senza nessuna ipotesi di esclusione;
- 23) art. 48 -2° comma- occorre riconsiderare, laddove e' previsto l'obbligo di aggiungere l'altezza del piu' alto degli edifici circostanti, in quanto tale revisione deve adeguarsi, per le zone A e B, al disposto dell'art.5 del .A.2266/83;
- 24) art. 67: occorre cassare la norma in esame in quanto la materia dei poteri derogatori e' disciplinata dall'art. 2 del Regolamento con la quale, peraltro, contrasta;
- 25) occorre, infine , che l'Ente provveda a conformizzare, ai sensi della L.15/68, tutti gli elaborati giacenti presso questo Ufficio, con l'indicazione degli estremi della delibera di approvazione.  
Pertanto i termini di esecutività dall'atto sono interrotti.

Segue



IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

IL RELATORE

f.to PALA

f.to SCANU

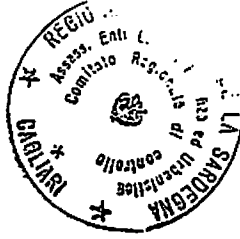
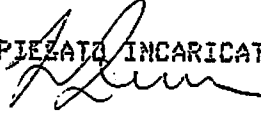
f.to MARCHI

---

Ai sensi dell'art 14 della L. 4 gennaio 1968, n°15, il sottoscritto attesta che la presente copia, redatta su fogli n° 0004 , è conforme all'originale.

CAGLIARI 7/02/2001  
LB/FS

L'IMPIEGATO INCARICATO





# COMUNE DI CALANGIANUS



Allegato alla deliberazione di C.C. n. 62 del 30/11/2000

Segretario, Direttore Generale  
Dr. A.N. Fiori

ALL. A ) INTERVENTI

In prosecuzione della 2° seduta del 24/11/2000, il Presidente prima di passare ad esaminare il primo punto all'O.d.G., chiede se ci sono interventi da parte dei Sigg. Consiglieri, si passa quindi all'esame del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il Presidente continua e afferma che l'Amministrazione ha comunicato al Tecnico le richieste e osservazioni della Comunità e che le stesse sono state assorbite compatibilmente alla normativa vigente, si da quindi la parola all'Ing. Cassitta per esporre le linee del P.U.C.

Il tecnico spiega le linee guida per la stesura del Piano, gli obiettivi da raggiungere, nel rispetto delle indicazioni del Consiglio, e più dettagliatamente:

- 1) Espansione Zona "C".
- 2) Estendimento area Artigianale, specificando che il Piano nasce in sintonia con quello precedente e dando la possibilità a nuove zone di espansione di poter essere inserite in zone definite del Piano stesso.
- 3) Zone "E" agricole con asterisco - possono avere una destinazione urbanistica diversa a richiesta dei proprietari e quindi realizzare il turismo rurale.
- 4) Zona "C" servizi - interventi da parte della comunità per la realizzazione di centri sportivi ecc.
- 5) Zone urbane - sono state inserite tutte le aree compatibili con lo sviluppo armonico del paese.

Il tecnico afferma, inoltre, che il Comune avendo una popolazione di circa 4.775 abitanti non è obbligato ad avere un Piano di Zona.

Dopo l'illustrazione da parte del tecnico progettista interviene il Consigliere Tamponi Franco il quale propone al Presidente di sospendere la seduta per 15 minuti circa, il tempo necessario per visionare le carte, proposta che messa a votazione viene approvata all'unanimità da parte di tutti i Consiglieri presenti e votanti, si sospende pertanto la seduta dalle ore 19,30 alle ore 19,45.

Alle ore 19,45 il Presidente rileva la presenza di tutti i Consiglieri e dichiara quindi aperta la discussione.

-Interviene il Consigliere Muzzetto Giuseppina:

evidenzia la contraddizione per quanto riguarda la mancata individuazione della zona di edilizia economica e popolare nel sunnominato piano, che non consente al crescente flusso migratorio verso la nostra comunità di poter stabilire la propria dimora nel tessuto economico e sociale esistente, e questo per gli alti costi dei canoni di affitto, ecco quindi giustificata la necessità da parte della minoranza di individuare una "zona 167", proposta che invece non è stata accolta.

-Interviene il Consigliere Tamponi Franco:

si rivolge all'Ing. Cassitta e formula le seguenti interrogazioni:

Chiede al tecnico se ci sono riduzioni in zona C e in zona B - con relativa declassificazione della zona "B" in "C" e della zona "B" in "E".

Il Consigliere Tamponi Franco fa il proprio intervento:

evidenzia le gravi problematiche del P.U.C.- la scarsa partecipazione da parte della maggioranza, in quanto si va ad approvare un P.U.C. con solo n. 6 Consiglieri di maggioranza presenti a fronte di n.11 Consiglieri, comunque si chiede perchè l'approvazione del Piano a fine legislatura, commento "necessità elettorale"?, evidenzia , inoltre, che le tavole non sono firmate, e dichiara che occorre invece la firma sia del Sindaco che del Progettista, il Segretario Comunale, prende la parola e chiarisce che le stesse verranno firmate subito dopo che il P.U.C. sarà approvato dal Consiglio.

Evidenzia che nell'assemblea pubblica sono state presentate solo le tavole del centro urbano e che sono state apportate alcune modifiche al Piano stesso e pertanto si approverà un elaborato diverso rispetto a quello presentato al pubblico.

Perplessità da parte del Consigliere di minoranza per un deliberato con parere sfavorevole da parte del Tecnico comunale.

Il Consigliere Tamponi continua il proprio intervento affermando che è stato attuato un ampliamento della zona "C" per circa 10 ettari, suddivisa in n. 3 zone "C" distinte, mentre si sarebbe potuto trattare con i proprietari individuando negli stessi ampliamenti delle aree da destinare alla 167, e dare così la possibilità a piccoli imprenditori di poter realizzare la propria casa. Il concentrare in "zona C" terreni di pochi proprietari comporterebbe una forma di monopolio, con lievitazione dei prezzi, con conseguente venir meno del libero mercato.

Per quanto riguarda le fasce di "zona H" del mattatoio comunale non si capisce perchè sia stata eliminata la strada di accesso, si richiede l'inserimento della stessa con relativo arretramento nella proprietà privata.

Infine il Consigliere Tamponi Franco nella sua qualità di capogruppo del Polo si rivolge al Presidente e dichiara il suo voto contrario all'approvazione del Piano evidenziando le proprie perplessità sull'approvazione di questo Piano da Parte del competente Co.Re.Co.-

- Interviene il Consigliere Uda Lussorio, il quale dichiara di votare a favore dell'approvazione del Piano nell'interesse della Collettività Calangianese e allega il proprio intervento indicato come all. A1).

- Il Consigliere Mazzetto Giuseppina dichiara il suo voto contrario all'approvazione del Piano per le motivazione su esposte.



All. A2) dell'ultima N del 30/11/2002

SIG. SINDACO,

HO SEGUITO CON MOLTA ATTENZIONE SIA L'ESPOSIZIONE DEL PROGETTISTA PER LA PARTE TECNICA, SIA LA SUA GIUSTIFICAZIONE POLITICA CHE IL DIBATTITO CHE HA PRECEDUTO QUESTA VOTAZIONE.

PRIMA DELLA RIUNIONE DEL C.C. AVEVO DELLE PERPLESSITÀ, QUALCUNA È STATA RIMOSSA QUALCHE ALTRA È RIMASTA.

MI RIVOLGO A LEI, SIG. SINDACO, AFFINCHÉ PROVVEDA, NEL RISPETTO DELLE LEGGI VIGENTI, A SOLLECITARE I CITTADINI PROPRIETARI DI AREE INSERITE NELLE ZONE B E NELLE ZONE C AFFINCHÉ PROCEDANO ALLA LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE DELLE STESSE PER CONSENTIRE L'EDIFICAZIONE A QUEI CITTADINI PRIVI DI ABITAZIONE PROPRIA. PER CHI DEI PROPRIETARI NON FOSSE INTERESSATO ALLA LOTTIZZAZIONE SAREBBE OPPORTUNO DECLASSARE QUEI TERRENI E L'INSERIMENTO DI NUOVE AREE.

① NONOSTANTE QUALCHE PERPLESSITÀ, CONSIDERATE LE ASPETTATIVE DELLA CITTADINANZA CIRCA L'APPROVAZIONE DEL P.U.C. PER LA CRONICA CARENZA DI LOTTI EDIFICABILI CON CONSEGUENTE AUMENTO SPROPOSITO DELLE AREE E PER RAFFORZARE, NEI CONFRONTI DELLA REGIONE, LA RICHIESTA DI APPROVAZIONE DELLA MAGGIORANZA IN CONSIGLIO, <sup>COME GRUPPO DI CENTRO</sup> LE COMUNICO IL MIO PARERE FAVOREVOLE NON CONSIDERANDO IL PERIODO DI CAMPAGNA ELETTORALE MA L'INTERESSE DI CALANGIANUS E DEI CALANGIANNESI

Luisiano Nido

① HO NOTATO CHE DI TUTTE LE ZONE H PREVISTE INIZIALMENTE NE SONO STATE LASCIATE SOLO DUE, QUELLA CIMITERIALE E QUELLA DI RISPETTO DEL MATTATOIO COMUNALE, LE CHIEDO CHE VENGA MODIFICATA LA PLANIMETRIA PER QUELLA ZONA DI RISPETTO DEL MATTATOIO CONSIDERANDO LA DISTANZA <sup>DI MT. 30</sup> DAL MURO DI CINTA, E NON DALLA STRADA LATERALE

Luisiano Nido

1 All. e) alle deliberare n° dell 30/11/2000

potere di regolarità  
Teoria neofeudale espans  
art. 53 L. 142/90  
art. 17 L. 117/97 -  
art. T.V.



**COMUNE DI CALANGIANUS**  
**PROVINCIA DI SASSARI**  
**UFFICIO TECNICO**

All'On.le Consiglio Comunale  
SEDE

Oggetto: Adeguamento P.U.C. alle norme del P.T.P.

In data 20.11.2000, il Dr.Ing.Giampiero Cassitta ha trasmesso gli elaborati relativi all'adeguamento del P.U.C. che si compongono dei seguenti :

-Relazione illustrativa- Norme tecniche di attuazione-R.E.- Zonizzazione centro urbano-Inquadramento territoriale-Carta ipsometrie-Carta Formazioni Forestali-Carta emergenze culturali ed ambientali-Carta dei vincoli (Parte A) e parte B)- Carta ambiti tutela previsti dal P.T.P.- Carta Volumetrie n.1-2-3-4-5-6-7-8-9- Inquadramento territoriale attuale parte 1°e 2 -Zonizzazione ambito urbano- Zonizzazione centro urbano-

Mancano i seguenti elaborati:

-Relazione S.C.O.P.A.-Studio di compatibilità paesistico-ambientale.

CENNI ILLUSTRATIVI SUI PROVVEDIMENTI DI INCARICO.

1° Delibera G.M. N.832 del 14.12.1993 avente per oggetto: Incarico professionale per la redazione del piano urbanistico comunale in adeguamento al P.T.P.;

2° Delibera G.M. N. 907 del 22.12.94 -P.U.C. in allineamento P.T.P. -Conferimento incarico redazione - Modifica ed integrazione delibera G.M.832/93;

3° Delibera G.M. N.131 del 18.4.96 avente per oggetto: Modifica alla delibera G.C. N.907 del 22.12.94 :Incarico per la redazione del P.U.C. in adeguamento al P.T.P.

CENNI SULLE DIRETTIVE PER LA ELABORAZIONE DEL P.U.C.

In data 20.3.97 con delibera n.9, in armonia con le direttive regionali, il Consiglio Comunale ha fissato le linee programmatiche ed i criteri informativi per la formale adozione del piano. Con nota 2/U del 3.01.97, l'Assessorato Regionale all'Urbanistica



**COMUNE DI CALANGIANUS  
PROVINCIA DI SASSARI  
UFFICIO TECNICO**

aveva infatti diramato una circolare utile per una indagine conoscitiva sullo stato di attuazione dei P.U.C. e nel contempo aveva diramato indicazioni sulla modalità della loro redazione indicando le norme urbanistiche generali cui far riferimento.

**CONSIDERAZIONI**

Dalla lettura di tali disposizioni si evince chiaramente che l'Adeguamento del Piano Urbanistico da formalizzarsi in base ai contenuti previsti dall'art.19 della L.R.45/89, ha come obiettivo principale quello di inserirlo, come strumento di livello gerarchicamente inferiore nel P.T.P. adottato dalla Regione ed a quest'ultimo adeguarlo.

L'incidenza che il predetto P.T.P. ha prodotto nel Piano urbanistico vigente è risultato di entità lieve dal momento che il territorio interessato risulta la zona Agricola compresa tra il lago Liscia e la strada provinciale Diga Liscia -Rio Piatto per cui l'adeguamento medesimo poteva essere circoscritto nel merito all'assestamento delle norme della sola Zona Agricola.

La nuova disciplina sulla redazione dei P.U.C. e principalmente il citato art.19 della L.R. 45/89, prevede invece di estendere lo studio all'intero territorio comunale.

**OSSERVAZIONI**

L'esame sia pure sommario del nuovo piano fa emergere i seguenti aspetti:

1) la zonizzazione dell'ambito urbano è stata modificata in modo significativo soprattutto per quanto attiene alle zone di espansione per le quali sono stati previsti consistenti aumenti a fronte di eliminazione di più ridotte aree di zone di espansione previste nel vigente P.d.f. - Tali sostanziali modifiche impediscono l'attuazione del piano nell'arco dei 10 anni di validità posto che lo stesso (quello vigente) è stato approvato definitivamente nel 1992. Relativamente alle zone B sono stati attuati dei tagli anche in presenza di piani di comparto accettati da questa Amministrazione.

2) nella sottoclassificazione delle zone C non si è tenuto conto dei piani di lottizzazione già approvati;

3) nella sottoclassificazione delle zone B (completamento) sono state incluse in B1 aree da assoggettare a piano di comparto alcuni isolati già definiti e consolidati ( Via Vittorio Emanuele -Via Deffenu-Via S.Caterina).



**COMUNE DI CALANGIANUS  
PROVINCIA DI SASSARI  
UFFICIO TECNICO**

4) la viabilità di piano prevista a modifica di quella vigente non ha tenuto conto dei seguenti aspetti:

a) la non coerenza con la viabilità dei piani di lottizzazione approvati;

b) la non applicazione delle norme che regolano la trasformazione del territorio in prossimità dei corsi d'acqua e principalmente:

R.D. 25.7.1904 n.523; D.P.R. 18.2.99 N.238- D.lvo n.152 dell'11.5.99, art.41, in particolare si evidenzia la previsione di una strada urbana in corrispondenza di un corso d'acqua nella zona "Cianfurrinu".

c) lo stravolgimento dell'assetto viario nella zona artigianale che soffre oltretutto delle anomalie di cui al punto A);

d) la modifica di una pianificazione viaria previgente, sia pure non attuata neanche parzialmente da parte della pubblica amministrazione nel periodo di validità del vigente piano, si ritiene possa creare sconcerto tra i soggetti direttamente o indirettamente interessati che:

-ritenendola vincolante per almeno dieci anni ai fini dei piani urbanistici di attuazione, se la ritrovano inopportuna e di impedimento a progetti in corso di redazioni ( lottizzazioni) ,

A tale proposito è utile precisare che l'adozione del piano fa scattare le norme di salvaguardia per cui nelle aree in cui si verifica tale disarmonia tra il vecchio e il nuovo sarà impossibile approvare alcuna lottizzazione fino a quando il P.U.C. non conseguirà l'approvazione definitiva. L'avvio di un così importante procedimento pianificatorio avrebbe dovuto essere almeno comunicato ai soggetti interessati ai sensi degli artt.7-8-e seguenti della L.241/90.

5) La mancanza di un piano finanziario che quantifichi i costi per la realizzazione delle opere di competenza della pubblica amministrazione e l'indicazione dei necessari mezzi finanziari con cui farvi fronte pone dei seri limiti alla realizzazione dei piani attuativi quali lottizzazioni P.E.E.P.- P.I.P.-Piano particolareggiato del centro storico.Le esperienze maturate in tal senso anche in un recente passato, dimostra che le esigenze su spiegate diventano una condizione indispensabile per la reale attuazione di un piano urbanistico.

6) E' stata variata la zonizzazione delle zone turistiche, cancellando una ampia zona in regione "Pampana" già individuata dal 1978 e assoggettata a studio di disciplina delle zone "F" in pari data e per la quale recentemente è stato proposto un progetto di un piano di lottizzazione. Di contro è stata aumentata la zona F posta a ridosso della zona P.E.E.P.



**COMUNE DI CALANGIANUS**  
**PROVINCIA DI SASSARI**  
**UFFICIO TECNICO**

7) Non è stato presentato lo studio di compatibilità ambientale così come previsto dalla L.R. 45/89.

8) Non è stata individuata in cartografia l'area di proprietà del demanio comunale, peraltro soggetta ad uso civico, dove ha sedime la camera di riunione dell'acquedotto "Siddaiu";

8) Da un calcolo di massima sugli abitanti insediabili ricavato dalla applicazione dei parametri volumetrici della zona C sommate alle cubature esistenti nelle zone A e B, è risultato un numero di abitanti insediabili che si aggira sui 15.000.

9) Non si è notata la individuazione di un nuovo piano per l'edilizia economica e popolare nonostante che i due piani di zona vigenti siano di fatto esauriti.

10) Non è stato previsto un piano di insediamento produttivo che, considerato la particolare situazione socio-economica di questo Comune darebbe ampio respiro alle attività industriali, artigianali e commerciali con un consistente freno all'emigrazione degli insediamenti verso la Z.I.R. di Tempio.

Riassumendo tutti gli aspetti sopraelencati si può facilmente constatare una anticipata rielaborazione dello strumento urbanistico con un iper dimensionamento delle zone edificabili ed una limitata attenzione verso i seguenti aspetti, necessari per un miglioramento della qualità dello strumento urbanistico:

- 1)-Verifica e completamento degli standards pubblici di pertinenza delle zone A e B ;
- 2)-Piano economico finanziario per la realizzazione e completamento della viabilità di Piano e sistemazione aree di sosta e di parcheggio;
- 3)- Individuazione di aree a rischio di dissesto idrogeologico e gli interventi e le norme per farvi fronte soprattutto in funzione degli eventi che si sono verificati a fine 1998;
- 4) - Individuazione di una nuova zona di edilizia economica e popolare;
- 5) - Individuazione di un P.I.P. nell'ambito delle zone D;
- 6)- Una maggiore tutela dell'ambiente e un oculato impiego delle sue risorse ambientali dal momento che tale bene, una volta compromesso, risulta difficilmente rinnovabile;

Il convincimento che al momento non è giustificato un aumento delle zone di espansione nasce dalla seguenti verifiche:

La crescita della popolazione è rimasta infatti vicino allo zero;

La immigrazione ha mantenuto le costanti degli ultimi vent'anni;

La crescita delle attività industriali è avvenuta con incrementi anche consistenti che sono stati assorbiti dalla Z.I.R. di Tempio ed alla quale il programma di fabbricazione vigente ha potuto rispondere solo parzialmente dal momento che l'attuazione di



**COMUNE DI CALANGIANUS  
PROVINCIA DI SASSARI  
UFFICIO TECNICO**

pianificazione della zona D è demandata alla volontà dei privati che presentano piani attuativi di lottizzazione in percentuale ridotta rispetto all'area complessiva perimetrata. Non vi è stato l'esaurimento delle zone di espansione vigenti ma solo una loro sottoutilizzazione complessiva dal momento che, in assenza di un piano pluriennale di attuazione, la presentazione delle lottizzazioni è legata alla sola volontà dei proprietari di aree edificabili che, in alcuni casi, preferiscono congelare a date future l'utilizzazione di dette aree.

Si ritiene infine che i correttivi di cui è cenno e tutti gli altri che potranno essere proposti al momento della pubblicazione del Piano da organizzazioni e/o cittadini interessati possono contribuire a formare una pianificazione moderna, coerente con le esigenze della popolazione e della relativa situazione socio-economica, consona con la cultura che ricerca la qualità anche a discapito della quantità in un armonioso inserimento nell'ambiente, di cui il piano territoriale paesistico offre uno spaccato parziale, ignorando altri ambiti meritevoli parimenti di attenzione.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**-Geom. Giovanni Ricciu-**

Calangianus li, 24.11.2000



all. 3) alle deliberazioni n. del 30/11/2000

Note di risposta alle deduzioni dell'Ufficio Tecnico

#### OSSERVAZIONI

1. ....*PER QUANTO ATTIENE ALLE ZONE DI ESPANSIONE PER LE QUALI SONO STATI PREVISTI CONSISTENTI AUMENTI A FRONTE DELL'ELIMINAZIONE DI PIÙ RIDOTTE AREE DI ZONE DI ESPANSIONE PREVISTE NEL VIGENTE P.D.F. Tali sostanziali modifiche impediscono l'attuazione del piano nell'arco dei 10 anni posto che lo stesso (quello vigente) è stato approvato definitivamente nel 1992. Ora per quanto concerne le modifiche alle zone 'C', è pur vero che sono state ampliate le stesse in relazione alle esigenze di assetto urbanistico del centro e alle esigenze dei fattori di crescita dimostrati, il tutto nel pieno rispetto della facoltà dell'Amministrazione di apportare quei correttivi funzionali all'assetto del territorio urbano. Per quanto concerne l'eliminazione di parti di zone 'C', la stessa è avvenuta per considerazioni di carattere paesistico ambientale, vedi sottozona 'C' in corrispondenza del lecceto nella parte sud-est del comune, o per razionalizzazione del tessuto e comunque sempre nella piena potestà dell'amministrazione di avvalersi dello *jus variandi*, soprattutto in presenza di zone mai oggetto di piani attuativi approvati e convenzionati. Non si capisce l'assunto che tali modifiche impediscono l'attuazione del p.d.f. nell'arco dei dieci anni, in quanto possono, anche in presenza dell'adozione del P.U.C., essere attuate tutte le previsioni che siano coerenti con i due strumenti urbanistici, peraltro l'adozione del P.U.C., discende da una esigenza di norma che prevede la stesura di detti piani in adeguamento alle prescrizioni del piano di inquadramento territoriale P.T.P.*
2. nella classificazione delle sottozone 'C' sono stati riportati i p.d.l. convenzionati, in quanto operativi alla data di adozione, e non anche i p.d.l. approvati, in quanto gli stessi non hanno caratteristiche di operatività e quindi da considerare fatti salvi, mancando lo strumento fondamentale della stipula della convenzione. Problematica peraltro di poca valenza in quanto anche le C2 presentano indici e parametri coerenti con il p.d.f. vigente.

3. Individuazione delle B1.: sono state, dal P.U.C., previsti dei piani di assetto urbanistico per alcune sottozone che pur presentando caratteristiche di legge per essere classificate zone 'B'; presentano per contro un assetto urbanistico sicuramente non ottimale, trattasi in genere di sottoambiti interessati da preesistenze edilizie con destinazione produttiva, da assoggettare a studio di dettaglio.
4. Non si ravvisa incoerenza tra la viabilità di piano e i p.d.l. convenzionati; peraltro il riassetto della viabilità di piano nelle zone 'D', discende da considerazioni di tutela paesistica in quanto l'assetto proposto ricalca pedissequamente tracciati storici esistenti, razionalizzando gli stessi e pervenendo ad un assetto urbanistico sicuramente più consono alle esigenze che il territorio pone, qualora vi siano studi di p.d.l. in atto (non ancora trasmessi alla pubblica amministrazione e quindi approvati e convenzionati) è palese che gli stessi dovranno adeguarsi alle nuove previsioni di piano; risulta incomprensibile il fatto che vi siano legittime aspettative (di non modifica dell'assetto viario di piano) da parte di proprietari, che peraltro non hanno provveduto a predisporre gli strumenti attuativi, per il semplice fatto che un piano generale abbia efficacia decennale e che l'attuale p.d.f sia vigente 'solo' dal 1992, tenuto conto che lo jus variando dell'Amministrazione, per comprovate motivazione, ha efficacia anche sugli strumenti attuativi convenzionati.
5. Il P.U.C. è uno strumento di pianificazione generale e non già attuativo e pertanto non soggetto alla predisposizione degli strumenti finanziari funzionali alla sua attuazione;
6. La variazione delle zone 'F', con eliminazione di previsione in un ambito ricadente in area di interesse comunitario, di estremo pregio ambientale, peraltro riclassificata come E\*, in maniera tale da sottoporre ad accordo di programma previa rigorosa verifica di compatibilità paesistico ambientale, l'intervento volto alla realizzazione di servizi di interesse generali connessi con la fruizione del bene paesaggio, è una misura cautelativa e di rispetto ambientale, cosa auspicata dalle note del relator.
7. È allegato lo studio di compatibilità paesistico ambientale.

8. Nulla osta all'individuazione cartografica dell'area di sedime della camera di riunione dell'acquedotto;
9. Per quanto concerne il parametro dimensionale degli abitanti insediabili, si rimanda alla relazione dove lo stesso trova giustificazione analitica; proceduralmente non è corretto dimensionare la popolazione insediabile in relazione alla semplice somma dei volumi esistenti e insediabili nelle zone residenziali;
10. Per quanto infine concerne la previsione di Piani di insediamenti produttivi, Piani di Zona per l'edilizia Economica Popolare, la stessa non discendendo da obblighi di norma, rientra nella facoltà di scelta dell'Amministrazione e ad essa è demandata la valutazione di opportunità;

Per quanto concerne le conclusioni si deduce:

1. La verifica degli standards è stata effettuata secondo metodologia indicata nella relazione alla quale si rimanda;
2. Il piano economico finanziario: poiché si ribadisce la necessità di tale atto necessita far riferimento specifico ai disposti di legge; ora il progetto di un piano urbanistico generale ai sensi dell'art.7 della LUN, deve contenere:
  - ⇒ Tavola di inquadramento
  - ⇒ Stralcio dei piani territoriali di riferimento
  - ⇒ Stato di fatto del territorio comunale
  - ⇒ Planimetrie varie...
  - ⇒ Zonizzazione
  - ⇒ Verifica dotazioni unitarie
  - ⇒ Planimetria delle aree da assoggettare a pianificazione attuativa
  - ⇒ Planimetrie con vincoli
  - ⇒ Corne urbanistiche-edilizie di attuazione
  - ⇒ Relazione tecnica illustrativa

Tutti gli elaborati citati sono ricompresi nelle tavole del P.U.C. INTEGRATE SECONDO DISPOSTI DELLA l.r. 45/89.

*Nel caso in cui il comune, con lo stesso provvedimento di adozione del progetto di piano, intenda avvalersi della facoltà di espropriare delle aree comprese nelle varie sottozone, ai sensi del primo comma*

*dell'art.18 della LUN, il progetto di piano dovrà essere accompagnato dagli ulteriori elaborati: planimetria catastale nella quale sia indicato il perimetro delle aree da espropriare; relazione di massima sulle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione delle previsioni di piano. La previsione di spesa ha carattere programmatico e come tale può essere assoggettata ad eventuali revisioni ed aggiornamenti*

- 1) Le tavole idrogeologiche individuano gli ambiti a rischio
- 2) Incremento zone di espansione: il tasso di crescita reale ed ipotizzato è abbondantemente riportato nella relazione; il comune di Calangianus non è obbligato alla redazione del piano pluriennale di attuazione, la relativa scelta discende dalla valutazione dell'Amministrazione;
- 3) Previsione di P.I.P.: a prescindere dalla facoltà dell'amministrazione per la previsione, tale richiesta mal si concilia con l'assunto che la sola riconnotazione viaria lede i diritti dei proprietari nell'ambito della zona 'D', cosa determinerebbe, nell'ambito di tale zona la individuazione di ambiti da assoggettare a piano di insediamenti produttivi, con acquisizione delle aree negli stessi comprese?.