



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 34 DEL 22/12/2020)

Oggetto: ADOZIONE VARIANTI AL P.U.C. RELATIVE ALLA ZONA "C" IN LOCALITÀ SU MOR 'E MACCIONI E MONTE CRESIA E ALLA ZONA "D" SOTTOZONE "D1" E "D2-P.I.P.", PROPEDEUTICHE ALL'ADOZIONE DELLE VARIANTI DI ASSESTAMENTO AI P.E.E.P. E AL P.I.P. E ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE QUALI: ADEGUAMENTO TECNICO-NORMATIVO E COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ, VERDE ATTREZZATO E RIQUALIFICAZIONE URBANA - RI-PERIMETRAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN LOCALITÀ "SU GIRILI DE GION PAU" E ADEGUAMENTO NORMATIVO.

L'anno **2020** il giorno **22** del mese di **dicembre** convocato per le ore **18:00**, nella sala delle adunanze consiliari, previo avvisi diramati a termini di regolamento si è riunito il Consiglio Comunale di questo Comune in seduta **STRAORDINARIA** di prima convocazione e sono presenti i Signori:

LOCCI IGNAZIO	Presente	BULLEGAS GIUSEP-	Presente
AVELLINO RENATO	Presente	PE	
ESU MARIO	Presente	CORSINI GIORGIO	Presente
SPIGA ELEONORA	Presente	MANUNZA ROBERTA	Assente
SERRENTI ROBERTA	Presente	FOIS MARIANO AL-	Presente
		BERTO	
GARAU FRANCE-	Presente	FADDA ESTER	Presente
SCO		DESSENA DANIELA	Assente
IESU SALVATORINA	Presente	MELIS MASSIMO	Presente
RENNAS PASQUALE	Presente	MASSA MARCO	Presente
COSSU ROSALBA	Presente		

Presenti: 15

Assenti: 2

Assiste il Segretario Generale PODDA SIRO

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. LOCCI IGNAZIO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta;

In ottemperanza alle disposizioni sul contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, la seduta si tiene a porte chiuse e viene trasmessa in diretta radio e in streaming.

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

LOCCI IGNAZIO il 29/12/2020 13:26:06

PODDA SIRO il 29/12/2020 12:55:25 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERA DI CONSIGLIO: 2020 / 34 del 22/12/2020



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Ai sensi dell'art. 49 – comma 2) del regolamento Consiglio Comunale, la rappresentazione informatica (registrazione audio), sottoscritta dal Segretario Generale e dal Presidente con firma digitale, della registrazione sonora, costituisce il verbale della seduta.

IL PRESIDENTE

Introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente per oggetto "ADOZIONE VARIANTI AL P.U.C. RELATIVE ALLA ZONA "C" IN LOCALITÀ SU MOR 'E MACCIONI E MONTE CRESIA E ALLA ZONA "D" SOTTOZONA "D1" E "D2-P.I.P.", PROPEDEUTICHE ALL'ADOZIONE DELLE VARIANTI DI ASSESTAMENTO AI P.E.E.P. E AL P.I.P. E ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE QUALI: ADEGUAMENTO TECNICO-NORMATIVO E COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ, VERDE ATTREZZATO E RIQUALIFICAZIONE URBANA - RI-PERIMETRAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN LOCALITÀ "SU GIRILI DE GION PAU" E ADEGUAMENTO NORMATIVO." e invita l'Ing. Massimiliano Schirru - tecnico incaricato dall'amministrazione comunale – collegato in video conferenza - ad illustrarlo.

Il Presidente, preso atto che non vi sono altre richieste d'intervento né dichiarazioni di voto pone in votazione la proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione come di seguito riportata corredata dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lgvo n° 267/2000;

Visto il D.Lgs 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di Funzionamento del Consiglio Comunale;

Visto il parere espresso dalla 2^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 17/12/2020;

Proceduto a votazione espressa per alzata di mano fra i 15 consiglieri presenti e votanti che dà il seguente risultato:

Favorevoli: (11) - Locci Ignazio, Avellino Renato, Esu Mario, Spiga Eleonora, Serrenti Roberta, Garau Francesco, Iesu Salvatorina, Renna Pasquale, Cossu Rosalba, Bullegas Giuseppe,
Corsini Giorgio.

Contrari: (0) -

Astenuti: (4) - Fois Mariano Alberto, Fadda Ester, Melis Massimo, Massa Marco.

DELIBERA

1. Di approvare la proposta sopra riportata corredata dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lg.vo n° 267/2000;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata: l'urgenza, ai sensi del comma 3° dell'art. 134 del D.Lgs. n° 267/2000, con separata votazione palesemente espressa dai 15 consiglieri presenti e votanti che dà il seguente risultato:

Favorevoli: (11) - Locci Ignazio, Avellino Renato, Esu Mario, Spiga Eleonora, Serrenti Roberta, Garau Francesco, Iesu Salvatorina, Renna Pasquale, Cossu Rosalba, Bullegas Giuseppe, Corsini Giorgio.

Contrari: (0) -

Astenuti: (4) - Fois Mariano Alberto, Fadda Ester, Melis Massimo, Massa Marco.

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

Nr. 2416 del 17/12/2020

Servizio o Ufficio proponente	Ufficio Urbanistica
Oggetto	ADOZIONE VARIANTI AL P.U.C. RELATIVE ALLA ZONA "C" IN LOCALITÀ SU MOR 'E MACCIONI E MONTE CRESIA E ALLA ZONA "D" SOTTOZONE "D1" E "D2-P.I.P.", PROPEDEUTICHE ALL'ADOZIONE DELLE VARIANTI DI ASSESTAMENTO AI P.E.E.P. E AL P.I.P. E ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE QUALI: ADEGUAMENTO TECNICO-NORMATIVO E COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ, VERDE ATTREZZATO E RIQUALIFICAZIONE URBANA - RI-PERIMETRAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN LOCALITÀ "SU GIRILI DE GION PAU" E ADEGUAMENTO NORMATIVO.

L'ASSESSORE

Premesso che:

✓ il Comune di Sant'Antioco sta affrontando in maniera sistematica la problematica relativa al riordino e all'aggiornamento di tutta la strumentazione di governo del territorio, con particolare attenzione a quella urbanistica generale e particolareggiata a partire, dall'alto, con il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e, a cascata, con tutti gli strumenti attuativi nel territorio, non ultimo il Piano Particolareggiato del Centro Matrice. Nelle more dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I., ai sensi e per gli effetti dei commi 22 e 23, lett. c), dell'art. 20 e del comma 2 dell'art. 20-bis della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii., si sta procedendo con l'adeguamento della strumentazione per gli ambiti interessati dai P.E.E.P. e dai P.I.P. di interesse pubblico e, nello specifico, relativamente all'oggetto del presente atto:

- ✓ alla verifica dello stato di attuazione dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), con particolare riferimento a quella del riordino patrimoniale, alle procedure di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie alla piena proprietà delle aree concesse e alla riqualificazione urbana degli ambiti periferici interessati da vari interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata. Tali verifiche, insieme ad altre analisi condotte sullo stato di fatto, hanno suggerito lo studio unitario di vari comparti di intervento per una ottimale visione sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi;
- ✓ alla verifica dello stato di attuazione del Piano per gli Inseidiamenti Produttivi, originario e primo ampliamento, in analogia a quanto su indicato per i P.E.E.P., peraltro già oggetto di variante al P.U.C. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.12.2019, "Variante al P.U.C. per l'ambito interessato dalla zona industriale sotto zone D₁ e D₂ perimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Inseidiamenti Produttivi (P.I.P.) in località Su Girili de Gion Pau". Variante al P.I.P. che, non avendo concluso l'iter ed essendo necessarie alcune integrazioni, viene

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

LOCCI IGNAZIO il 29/12/2020 13:26:06

PODDA SIRO il 29/12/2020 12:55:25 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERA DI CONSIGLIO: 2020 / 34 del 22/12/2020



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

qui integralmente recepita in uno studio da sottoporre unitariamente all'iter di approvazione, con attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 2-bis e ai sensi del comma 9 dell'art. 20 della L.R. 45/89 e di verifica di coerenza R.A.S. per le motivazioni di seguito esposte;

- ✓ in relazione alla Zona "D" sottozona "D₂" si richiama la deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 19.12.2019, "*Pianificazione attuativa ampliamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi, adozione definitiva primo stralcio*". Adozione definitiva a stralcio del secondo ampliamento del P.I.P. di cui alla deliberazione di adozione n. 29 del 30.06.2010 per il quale necessita un adeguamento normativo, sia in relazione alle prescrizioni da N.T.A. del P.U.C. al fine di eliminare alcune incongruenze che ne renderebbero inapplicabile l'attuazione e sia in relazione alle Norme specifiche del P.I.P.;
- ✓ sempre in relazione alla Zona "D" sottozona "D₂" si ritiene che debba essere caducato il secondo ampliamento del P.I.P. per la parte relativa al secondo stralcio, caducando i relativi vincoli preordinati all'esproprio e demandando l'eventuale ampliamento del P.I.P. ad un nuovo studio in conformità al P.U.C. che sarà approvato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.. Ciò, anche in virtù delle criticità emerse in fase di redazione dello studio di variante al P.A.I, in corso di approvazione da cui emergono varie criticità nell'ambito interessato dal suddetto secondo stralcio;

in relazione a quanto sopra, si rimanda a maggiore dettaglio nel proseguo del seguente atto;

- lo studio in atto, relativo agli ambiti interessati dai vari P.E.E.P. e dai Piani di localizzazione ad essi assimilati, lungo la Via G. Matteotti, ha portato a ricomprendere tutti gli interventi entro alcuni Piani attuativi (P.E.E.P.) con una suddivisione territoriale in *Comparti* (coincidenti con i P.E.E.P. e i Piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 originariamente approvati) e in *ambiti territoriali, Primo e Secondo* (coincidenti con i P.E.E.P. in variante e assestamento cartografico e normativo), ma sempre funzionali ad una visione unitaria di sviluppo e di riqualificazione urbana – adeguamento delle infrastrutture e completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie – creazione dei servizi pubblici;
- lo studio, pertanto, è da intendersi come una importante base di lavoro per attivare i processi di riqualificazione anche con l'obiettivo di attrarre risorse pubbliche e/o private, eventualmente a valere su prossimi bandi per la riqualificazione urbana quali, ad esempio, i "Programmi Integrati per il riordino urbano" previsti dalla legislazione Regionale o Statale o, analogamente, per gli ambiti interessati dagli insediamenti produttivi;
- nel corso dello studio di analisi che ha interessato tali ambiti sono emerse varie criticità ed errori di trasposizione nella cartografia attuale del P.U.C.. Criticità derivanti anche dalle tecniche di lavoro e dalla strumentazione a disposizione nel periodo in cui furono redatti i piani e i relativi progetti, vari decenni orsono, rispetto a quella attuale. Basti pensare alle odierne più precise tecniche di rilevazione o alle criticità insite nelle mappe catastali in cui non sono stati riportati correttamente molti frazionamenti e accatastamenti seppur redatti con l'utilizzo di sofisticata strumentazione topografica;
- altre criticità sono emerse a seguito dell'attuazione degli interventi, anche per via delle incongruenze tra la cartografia del Programma di Fabbricazione (PdF) o del P.U.C. e quella sovraordinata da un lato, genericamente redatta nel sistema di coordinate Gauss-Boaga, e la cartografia catastale dall'altra nel sistema di coordinate Cassini-Soldner. Le imprecisioni insite nella cartografia catastale, per varie motivazioni di cui non si tratta in questa sede, le discordanze con la cartografia di Pianificazione generale susseguite nel tempo (PdF prima e P.U.C. poi), la cartografia raster spesso sommaria dei vari Piani attuativi e i picchettamenti sul campo in fase di realizzazione delle opere, hanno creato numerose incongruenze che sarebbe bene eliminare (per quanto possibile) con una corretta rappresentazione della documentazione urbanistica ai vari livelli e nei diversi sistemi di coordinate di rappresentazione;
- tali attività di studio ed analisi del territorio, per quanto sopra, hanno messo in evidenza che l'attuale strumentazione generale e, soprattutto, quella attuativa di Sant'Antioco, non permette di gestire in maniera efficace le ordinarie procedure di governo del territorio. Questo, quand'anche esistenti gli elaborati grafici e normativi di pianificazione attuativa. Pertanto, alcuni obiettivi degli studi in corso, anche a seguito della recente redazione dei rilievi aerofotogrammetrici aggiornati, sono i seguenti:



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- a correzione di errori materiali di nomenclatura delle zone e trasposizione dei piani attuativi oggetto di interesse del presente studio dalla vecchia cartografia cartacea verso un supporto informatico adeguato con conseguente implementazione della cartografia dei vari strumenti di pianificazione, generale e attuativa;
- b presa d'atto dello stato di fatto, conseguente alla realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi concessi, su base rilievo aerofotogrammetrico di recente redazione (2020);
- c redazione della cartografia di progetto dei piani di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata e per gli insediamenti produttivi, con individuazione chiara dei lotti urbanistici e attribuzione dei relativi parametrici di dimensionamento urbanistico ed edilizio;
- d indicazione degli areali del Piano da assoggettare a riqualificazione urbana;
- e adeguamento di parte delle infrastrutture esistenti al Decreto Legislativo n. 285 del 30.04.1992 e ss.mm.ii. "Nuovo Codice della Strada" – adeguamento per quanto tecnicamente possibile in funzione dell'edificato esistente;
- f adeguamento dei camminamenti e degli spazi aperti al pubblico ai diversamente abili (abbattimento barriere architettoniche) – adeguamento per quanto tecnicamente possibile in funzione dell'edificato esistente;
- g redazione delle Norme Tecniche di Attuazione in quanto carente nello specifico in relazione a ciascun comparto di intervento - adeguamento normativo (ad es. L.R. 11.01.2019, n. 1);
- h redazione del piano finanziario per gli interventi di completamento e di riqualificazione sia per i P.E.E.P. che per i P.I.P.;

✓ il Piano Urbanistico Comunale:

- ✓ fu adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 01.02.1999 e adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 10 del 28.06.2000 ed entrò in vigore con la pubblicazione dell'avviso di adozione definitiva sul BURAS n. 2 del 19.01.2002 – Elaborati allegati all'atto deliberativo riportanti la Data Luglio 1997 e Agg. Ottobre 1999;
- ✓ successivamente alla sua entrata in vigore fu oggetto di varianti ma che non incisero sulla zonizzazione dell'ambito P.E.E.P. in esame rappresentata dalle Tavole E1 e E2;
- ✓ la rappresentazione cartografica dell'ambito P.E.E.P. in esame ha recepito quella del previgente Programma di Fabbricazione in funzione degli strumenti attuativi approvati;
- ✓ in relazione all'ambito di sottozona "D₂ - P.I.P." si richiamano integralmente, in ultimo, gli atti deliberativi di C.C. nn. 47 e 48 del 19.12.2019;

Detto quanto sopra, si evidenzia che:

- ✓ a seguito degli studi effettuati sullo stato di attuazione dei singoli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata e degli interventi produttivi nel territorio del Comune di Sant'Antioco, e alla luce delle nuove disposizioni normative, è emersa la necessità di procedere con un riordino degli atti di governo del territorio, in particolar modo nell'ambito periferico a Ovest del Centro abitato, interessato da vari Piani di Zona e da Piani ad essi assimilati e nell'ambito P.I.P.;
- ✓ il presente atto, in uno con gli studi di variante e di assestamento urbanistico sia dei P.E.E.P. in località "Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia" che del P.I.P. il località "Su Girili de Gion Pau" in adozione con separate deliberazioni subordinatamente all'adozione della presente variante al P.U.C., sono alla base del riordino dello stato proprietario delle aree al fine di completare, tra l'altro, le procedure di concessione/cessione in via definitiva delle stesse in conformità alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e al completamento delle infrastrutture;
- ✓ in merito sia agli studi effettuati che all'esame delle varie criticità riscontrate, anche di carattere finanziario e patrimoniale, non si entra nel dettaglio in questa sede, oltre quanto strettamente necessario per lo studio di variante e riportato nella Relazione illustrativa di progetto;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

In merito ai contenuti e alle ragioni della variante si rimanda, nel dettaglio, agli elaborati di progetto che fanno parte integrante e sostanziali del presente atto. Si rappresenta, comunque, quanto segue:

✓ Zona "C". In relazione al Comparto edificatorio interessato dal Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 Coop. Edil Sulcis, classificato in sottozona "C₁" nel previgente Pdf e così recepito nel P.U.C. adottato definitivamente nel 2000, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,80 m³/m², viene operata la riclassificazione in sottozona "C₃" sempre con indice di edificabilità territoriale pari a 0,80 m³/m². In tal modo l'ambito in esame assume la stessa classificazione dei limitrofi comparti di edilizia sovvenzionata ex Piano di Risana-mento igienico – Villaggio pescatori. Tale riclassificazione non modifica gli indici di edificabilità ma ha esclusi-vemente la finalità di permettere la redazione di uno studio attuativo di gestione del territorio unitario in va-riante di assestamento e di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Studio unitario previ-sto anche alla base per l'approvazione originaria dell'intervento della Coop. Edil Sulcis come indicato in rela-zione, approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 496 del 08.08.1975 poi ratificata con delibera-zione di Consiglio Comunale n. 132 del 30.10.1975. L'area fu assegnata alla Coop. Edil Sulcis con delibera-zione di G.M. n. 497 del 08.08.1975;

✓ l'intera sottozona "C₃" viene suddivisa, come indicato negli elaborati di variante, in sottozona **C₃-PEEP**" e "**C₃-reliq**" per suddividere la parte interessata dagli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-conven-zionata attuati e la parte mai acquisita al patrimonio comunale e priva di piano attuativo, costituente reliqua-to;

✓ Zona "C". In relazione al Comparto edificatorio interessato dal Piano di Edilizia Economica e Popolare adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20.03.1990 in località Monte Cresia, lungo la Via G. Matteotti, noto come Piano redatto dell'arch. A. Curridori, sub comparto "A₃", compre-so in sottozona "C₄" del P.U.C. con indice di edificabilità territoriale di 1,00 m³/m² si è operata, con la presen-te variante, un lieve assestamento della perimetrazione per tener conto dello stato di fatto oggetto di attua-zione da parte dell'Amministrazione Comunale – si rimanda al dettaglio grafico per maggiore precisione;

✓ in relazione all'intervento ex art. 51 della L. 865/71 di Via Trilussa ang. Via G. Matteotti, 4° biennio L. 457/78, incluso nel P.E.E.P. di Via G. Matteotti di cui al punto elenco precedente, adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 58/1990, viene modificata la classificazione in sottozona "**C₄***" con indice di edi-ficabilità territoriale risultante dal rapporto risultante tra volumetria consentita con l'intervento attuato, mag-giorato dell'incidenza della volumetria pubblica, e la superficie territoriale effettiva;

✓ Zona "C". In relazione alle sottozone "C" non attuate, per le stesse motivazioni espresse in merito alla rappresentazione nello strumento urbanistico generale della viabilità realizzata in attuazione dei piani attuati-vi convenzionati, e per quanto indicato nelle stesse N.T.A. del P.U.C., si ritiene che debba essere apportata la correzione grafica della campitura rappresentativa delle sottozone urbanistiche ricomprendendo anche la viabilità, seppur prevista, ma non attuata e con invarianza volumetrica e di tracciato sostanziale. Ciò, per le seguenti motivazioni:

- la viabilità, così come rappresentata, sembrerebbe costituire vincolo preordinato all'esproprio ampiamente decaduto per decorso del termine quinquennale di validità, comportando una grossa criti-cità per l'amministrazione comunale in relazione alle responsabilità erariali per illegittima reiterazio-ne del vincolo;
- la previsione della viabilità può essere mantenuta invariata pur ricomprendendola nella stessa campitura relativa alla sottozona urbanistica che attraversa. In tal modo non vi è alcun vincolo pre-ordinato all'esproprio decaduto e nessuna conseguente illegittimità nel P.U.C. e la realizzazione della stessa è interamente a carico dei proprietari lottizzanti senza gravare sul bilancio comunale;

Quanto sopra indicato deve costituire **atto di indirizzo procedurale per la redazione del P.U.C.** in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;

✓ Sottozone "D₁*" e "D₂". Con la deliberazione di C.C. n. 48/2019 veniva adottata la "*Variante al P.U.C. per l'ambito interessato dalla zona industriale sottozone D₁* e D₂ perimetrazione delle aree interessate dai*



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Su Girili de Gion Pau", il cui contenuto si riporta integralmente:

- con deliberazione di C.C. n. 328 del 26.03.1985 fu adottato il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) nella Zona Industriale ed Artigianale in località "Su Girili de Gion Pau", ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 con ss.mm.ii., poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 1246/U del 07.11.1986;
- ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della L. 865/71, i P.I.P. e, contestualmente, le dichiarazioni di pubblica utilità insite nelle loro approvazioni, hanno una durata di validità di dieci anni;
- il Piano, successivamente all'approvazione originaria, fu oggetto di varianti, anche in ampliamento, e necessita di un nuovo studio di variante e assestamento per le motivazioni di seguito esplicitate, tra le quali, a titolo esemplificativo:
 - ✓ la delimitazione del P.I.P. originariamente approvato, e le sue varianti, non è più coerente con la zonizzazione del P.U.C. vigente, in particolare in relazione alla viabilità di Piano;
 - ✓ l'adeguamento della perimetrazione sulla base dello stato di fatto, escludendo parte delle aree perimetrali non attuate in corrispondenza della Via Rinascita, sul lato della zona umida, ora interessata dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) ITB042225 "Is Pruinis" – tali aree, peraltro, sono da riclassificare urbanisticamente, escludendole dalla Zona Industriale per essere ridefinite come Zone di salvaguardia e da assoggettare a riqualificazione ambientale;
 - ✓ adeguare la pianificazione urbanistica attuativa in funzione dello studio di compatibilità idrogeologica in corso di approvazione per tutto il territorio Comunale in uno con lo studio già avviato del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
 - ✓ assestamento cartografico;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.03.1990 è stata adottata definitivamente la variante al Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione con la quale è stata individuata l'area di ampliamento della Zona "D₂" per la redazione di un P.I.P.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20.12.1993 è stato approvato il progetto dei lavori di urbanizzazione del Piano Produttivo Artigianale, la cui ubicazione risultava in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale. La variante è stata poi approvata con Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 1427/U del 10.11.1994;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 26.04.1996 è stato approvato il progetto di ampliamento del piano per gli insediamenti produttivi e con successiva deliberazione n. 25 del 26.05.1997 è stato adottato in via definitiva. Anche per tale primo ampliamento, come per il P.I.P. originario, è decorso il termine decennale di validità, necessitando pertanto della riapprovazione, con i dovuti adeguamenti in base alle disposizioni sovraordinate, anche in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
- oltre ai suddetti Piani è stato redatto, ed adottato con deliberazione del C.C. n. 29 del 30.06.2010, un secondo ampliamento del P.I.P. in variante non sostanziale al P.U.C. in relazione alla conformazione di due porzioni di sottozona omogenee "D₂" e "H₁" a parità di superficie. La variante al P.U.C. è stata adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24.05.2011, poi entrata in vigore con la pubblicazione della deliberazione di adozione definitiva per estratto sul B.U.R.A.S. n. 23 in data 13.08.2011;
- il P.U.C. di Sant'Antioco, adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 10/2000 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. in data 19.01.2002, ha di fatto inciso sulla pianificazione dell'ambito territoriale interessato dal P.I.P., seppur in modo limitato, con la previsione della nuova viabilità di Piano tra porto mercantile, area Sardamag e la Via Rinascita;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29/2010 e n. 20/2011, su richiamate, è stata approvata una nuova variante al P.U.C. propedeutica per l'adozione del secondo ampliamento del P.I.P.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10.05.2019 sono stati approvati gli aggiornamenti del Piano di Gestione dei Siti di Interesse Comunitario tra i quali il SIC "Is Pruinis", attualmente ricadente nel P.U.C. vigente in gran parte in sottozona omogenea "D₁*", è univocamente determinato dal Codice Natura 2000 di identificazione del sito ITB042225, così come indicato dal Decreto Ministeriale del 03.04.2000, ai sensi della Direttiva Habitat dell'Unione Europea (92/43/CEE) e dalla Direttiva Uccelli (79/409/CEE);
- parte delle previsioni del P.I.P. originario, per la parte ricadente sulle aree oltre la Via Rinascita, sul lato della Zona umida, si ritiene che non siano più attuabili poiché non sono state acquisite al patrimonio comunale nella loro interezza e sono interessate, o lambite, dalla Zona delimitata dal SIC di cui sopra e, peraltro, non si ritengono più necessarie per la funzionalità del P.I.P.. Di contro, le stesse aree si ritiene debbano essere assoggettate ad intervento di riqualificazione ambientale;
- analogo ragionamento è stato effettuato in merito alla viabilità di Piano, relativamente al collegamento tra il porto mercantile e la Via Rinascita, che andrà nuovamente studiata con la redazione del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;
- per le motivazioni di cui sopra si ritiene debba essere adottata una variante al P.U.C., preliminare alla riadozione del P.I.P., che prevede:
 - ✓ la riduzione della Zona "D₂" interessata dal P.I.P., originario e successivi ampliamenti, con riclassificazione delle aree stralciate, lungo la Via Rinascita, in Zona di salvaguardia "H" (aree immediatamente limitrofe alla delimitazione del Sito di Interesse Comunitario);
 - ✓ l'eliminazione di tutta la sottozona omogenea "D₁" interessata dal SIC e riclassificazione della stessa superficie in zona omogenea di salvaguardia "H" sottozona "H₁*";
 - ✓ l'eliminazione della previsione di viabilità di P.U.C. tra porto mercantile, area Sardamag e la Via Rinascita, in gran parte ricadente in area SIC o limitrofa ad essa;
- ✓ ad integrazione di quanto sopra, relativamente alla sottozona "D₂", si richiama la deliberazione di C.C. n. 47/2019 con la quale è stato adottato in via definitiva il primo stralcio funzionale del secondo ampliamento del P.I.P. di cui alla deliberazione di adozione n. 29 del 30.06.2010. In relazione a ciò si ritiene che:
 - il secondo stralcio funzionale, perimetrato all'interno del secondo ampliamento del P.I.P., pertanto sottoposto di fatto a vincolo espropriativo, non possa trovare attuazione così come ipotizzato per via delle risultanze dello studio di variante al Piano di Assetto Idrogeologico in fase di approvazione per l'intero territorio comunale;
 - sono in corso di espletamento le procedure di gara per l'affidamento dell'incarico di completamento del P.U.C. e del P.U.L. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I., con il quale sarà ristudiato l'intero ambito della sottozona "D₂" del P.U.C. e solo successivamente si potrà operare per la fase attuativa di tale ambito;
 - per quanto indicato nei punti precedenti si ritiene debba essere caducato il vincolo derivante dal P.I.P. relativamente al secondo stralcio del secondo ampliamento, operando così una ripermetrazione in diminuzione del secondo ampliamento al solo primo stralcio approvato in via definitiva;
 - si ritiene, inoltre che, prima di procedere con un ulteriore ampliamento del P.I.P. si dovrà completare l'attuazione e la riqualificazione degli ambiti già oggetto di pianificazione esecutiva;

Richiamate:



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- ✓ la deliberazione in data odierna con la quale è stata adeguata la cartografia del P.U.C. in relazione alla corretta rappresentazione della zonizzazione per l'ambito P.E.E.P. di Via G. Matteotti e più, ai sensi dell'art. 20, comma 25, della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii.;
- ✓ le deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 47 e 48 del 19.12.2019 su ampiamente citate;

Dato atto che:

- ✓ con nota del 16.12.2020 è stata trasmessa la relazione "**Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) inerente la variante al P.U.C. relativa alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alle sottozone "D₁" e "D₂-P.I.P."**, con allegati elaborati di progetto, alla Provincia del Sud Sardegna per l'acquisizione del parere di competenza;
- ✓ per la natura e i contenuti della variante di tipo puntuale, normativo, cartografico e in riduzione del carico urbanistico, in particolare per l'ambito di Zona "D", non necessita lo studio di verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I.. Malgrado ciò, per maggiore sicurezza, con nota prot. del 16.12.2020 è stata trasmessa "**La relazione di studio ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I. inerente la variante al P.U.C. relativa alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alle sottozone "D₁" e "D₂-P.I.P."**", con allegati elaborati di progetto, al Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino per l'acquisizione del parere di competenza;

In relazione alla verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I. si da atto che è stato già redatto lo studio di variante dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 37 comma 3 lettera B delle N.T.A. del P.A.I. preliminare alla redazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e allo stesso P.A.I..

È stata già effettuata la presa d'atto dello studio sia della parte geologica che di quella idraulica in ambito urbano ed extraurbano. La parte geologica è stata adottata definitivamente con deliberazione n. 6 del 16.06.2020 da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della RAS; la parte idraulica è in fase istruttoria per l'adozione da parte dell'Autorità competente.

Per quanto sopra, la nota inviata all'Autorità di bacino, relativa alla verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I., in merito alla presente variante, ha solo finalità interlocutorie essendo i suoi contenuti già inclusi nello studio generale in fase di approvazione.

Visti gli elaborati progettuali di variante al P.U.C., elencati nella parte dispositiva del presente provvedimento;

Richiamato l'art. 20-bis della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii. che prevede al comma 2 che "*Sino all'adeguamento del proprio strumento urbanistico generale al PPR, i comuni tenuti all'adeguamento non possono adottare e approvare qualsiasi variante agli strumenti generali vigenti, fatti salvi gli atti di pianificazione:*

- alla lett. a) *finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia o di disposizioni di maggiore tutela e salvaguardia del territorio;*
- alla lett. b) *connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni normative statali;*
- alla lett. f) *finalizzati al recepimento delle sopravvenute disposizioni normative;*
- alla lett. g) *correlati alla variazione della qualificazione delle aree standard e alla correzione di errori materiali;*



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

alla lett. g) aventi a oggetto modifiche delle norme tecniche di attuazione che non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano e non riducono le dotazioni territoriali essenziali;

Ritenuto che:

- ✓ la presente variante rientri nella casistica di cui ai commi 22 e 23 dell'art. 20 e di cui al comma 2 dell'art. 20-bis della L.R. 45/89 e costituisca, di fatto, parziale adeguamento della strumentazione urbanistica Comunale al P.P.R. e al P.A.I. ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 e 20-bis della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii.;
- ✓ la deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.12.2019, i cui contenuti sono assorbiti ed integrati dal presente atto, debba essere revocata, anche al fine di procedere con un unico progetto di variante per l'acquisizione dei pareri sovraordinati e con la conferenza di copianificazione di cui al comma 9 dell'art. 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.;
- ✓ nelle more del completamento dell'iter di progettazione ed approvazione del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. si debba procedere ad aggiornare e adottare/approvare le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. e il Regolamento Edilizio vigenti, nei limiti consentiti dagli artt. 20 e 20-bis della L.R. 45/89, integrati in modo organico recependo le varianti susseguite nell'ultimo ventennio, intervenute dalla loro originaria entrata in vigore, e in linea con le normative urbanistiche ed edilizie susseguite nel tempo, epurati dalle mere ripetizioni normative e limitandosi ai rimandi ad esse.

Tutta la documentazione in pubblicazione che non sia coerente con essa dovrà essere sostituita di conseguenza. Ciò, al fine di eliminare nel minor tempo possibile tutte le incertezze e gli eventuali errori anche nella compilazione degli atti, tra i quali, ad esempio, i certificati di destinazione urbanistica. Incertezze che possono essere causa di gravi errori nella formazione dei titoli abilitativi con tutte le criticità conseguenti;

Visti:

- ✓ il Piano Urbanistico Comunale;
- ✓ lo Statuto comunale;
- ✓ la L. 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- ✓ la L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii.;
- ✓ la L. 18.04.1962, n. 167 e ss.mm.ii.;
- ✓ la L. 22.10.1971, n. 865 e ss.mm.ii.;
- ✓ il d.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Acquisito sulla proposta della presente deliberazione il parere di regolarità tecnica da parte del Responsabile del Settore "Servizi per il Territorio", reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.;

Propone al Consiglio Comunale

- 1 **Di recepire le premesse** nel presente dispositivo per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2 **Di revocare** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.12.2019 i cui contenuti sono assorbiti ed integrati dal presente atto;
- 3 **Di adottare** ai sensi e per gli effetti dei commi 22 e 23 dell'art. 20 e del comma 2 dell'art. 20-bis della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii. il progetto di variante al P.U.C., costituito dai seguenti elaborati allegati in forma digitale al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- **Doc. 01 - Relazione illustrativa e modifiche alle N.T.A. del P.U.C.** – Dicembre 2020;
- **Doc. 02: Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** – Dicembre 2020;
- **Doc. 03 - Norme Tecniche di Attuazione - Stralcio artt. 9 e 10 modificati** – Dicembre 2020;
- **Doc. 04 - La relazione di verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I. inerente la variante al P.U.C.** – Dicembre 2020;
- **Tavola n. E1a^{stralcio} – Stralcio Zonizzazione di variante al P.U.C. relativa alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia in Via G. Matteotti** – Scala 1:2000 - Dicembre 2020;
- **Tavola n. E1b^{stralcio} – Stralcio Zonizzazione di variante al P.U.C. relativa alle sottozone "D₁" e "D₂-P.I.P."** – Scala 1:4000 - Dicembre 2020;

4 Di dare atto che

- con nota prot. del 16.12.2020 è stata trasmessa la relazione "**Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) inerente la variante al P.U.C. relativa alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alle sottozone "D₁" e "D₂-P.I.P."**, con allegati elaborati di progetto, alla Provincia del Sud Sardegna per l'acquisizione del parere di competenza;
- per la natura e i contenuti della variante di tipo puntuale, normativo, cartografico e in riduzione del carico urbanistico, in particolare per l'ambito di Zona "D", non necessita lo studio di verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I.. Malgrado ciò, per maggiore sicurezza, con nota del 16.12.2020 è stata trasmessa "**La relazione di verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I. inerente la variante al P.U.C. relativa alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alle sottozone "D₁" e "D₂-P.I.P."**, con allegati elaborati di progetto, al Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino per l'acquisizione del parere di competenza;

In relazione alla verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I. si da atto che è stato già redatto lo studio di variante dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 37 comma 3 lettera B delle N.T.A. del P.A.I. preliminare alla redazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e allo stesso P.A.I..

È stata già effettuata la presa d'atto dello studio sia della parte geologica che di quella idraulica in ambito urbano ed extraurbano. La parte geologica è stata adottata definitivamente con deliberazione n. 6 del 16.06.2020 da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della RAS; la parte idraulica è in fase istruttoria per l'adozione da parte dell'Autorità competente.

Per quanto sopra, la nota inviata all'Autorità di bacino, relativa alla verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I., in merito alla presente variante, ha solo finalità interlocutorie essendo i suoi contenuti già inclusi nello studio generale in fase di approvazione.

- 5 **Di stabilire che**, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89, entro quindici giorni dall'adozione, il progetto di variante al P.U.C. sia depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune. Dell'avvenuta adozione e del deposito sarà data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 7 dell'art. 20 sul BURAS, chiunque potrà prendere visione della variante al PUC adottata e presentare osservazioni in forma scritta. Successivamente all'acquisizione dei pareri favo-



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

revoli sovraordinati e all'esame delle osservazioni pervenute, da accogliere o respingere con parere motivato, il progetto di variante al P.U.C. potrà essere approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto della procedura di cui al comma 9 e seguenti dell'art. 20 su richiamato e diventerà efficace con la pubblicazione dell'avviso sul BURAS di avvenuta approvazione definitiva successivamente all'acquisizione della positiva verifica di coerenza da parte della RAS;

- 6 **Di attivare**, ai sensi e per gli effetti del comma 9 dell'art. 20 della L.R. 45/89, la conferenza di copianificazione di cui all'art. 2-bis della stessa L.R. 45/89;
- 7 **Di stabilire che**, nelle more del completamento dell'iter di progettazione ed approvazione del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. si proceda ad aggiornare e adottare/approvare le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. e il Regolamento Edilizio vigenti, nei limiti consentiti dagli artt. 20 e 20-bis della L.R.45/89, integrati in modo organico recependo le varianti susseguitesi nell'ultimo ventennio, intervenute dalla loro originaria entrata in vigore, e in linea con le normative urbanistiche ed edilizie susseguitesi nel tempo, epurati dalle mere ripetizioni normative e limitandosi ai rimandi ad esse.

Inoltre, tutta la documentazione in pubblicazione che non sia coerente con la documentazione normativa e regolamentare integrata dovrà essere sostituita di conseguenza. Ciò, anche nel rispetto del **principio di massima trasparenza**, al fine di eliminare nel minor tempo possibile tutte le incertezze e gli eventuali errori nella compilazione degli atti, tra i quali, ad esempio, i certificati di destinazione urbanistica. Incertezze che possono essere causa di gravi errori nella formazione dei titoli abilitativi con tutte le criticità conseguenti;

- 8 **Di dare atto** che si provvederà con separato atto gestionale all'impegno delle somme per la pubblicazione sul BURAS dell'avviso di adozione della presente deliberazione.

redattore: MANUNZA GIOVANNA

L'Assessore

GARAU FRANCESCO

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

IL SINDACO
LOCCI IGNAZIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PODDA SIRO



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna
