



Comune di Furtei

Provincia del Sud Sardegna

Via Circonvallazione n. 29 – 09040 – Furtei (SU)

telefono 070 9303 713 - 070 9303 725 - fax 070 9305 035 - C.F. 82003600929 - P.I. 01360070922

mail: tecnico@comune.furtei.ca.it - PEC: protocollo@pec.comune.furtei.ca.it

Variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 20, comma 23 della L.R. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni, del Comune di Furtei – Modifiche delle zone S esistenti

RELAZIONE TECNICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Ing. Roberto Congiu

PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione tecnica della variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Furtei relativamente allo spostamento e all'aumento delle zone S esistenti, ai sensi dell'art. 20, comma 23 della L.R. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Legge Regionale n° 45/1989 e ss.mm.ii. così dispone all'art. 20 comma 23 e seguenti:

Sono varianti sostanziali al PUC quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

L'autorità procedente sottopone le varianti a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente.

Le varianti sostanziali al piano urbanistico, comunale o intercomunale, sono adottate e approvate con il procedimento ordinario previsto dai commi dall'1 al 20, per quanto compatibili.

I commi da 1 a 20 dell'art. 20 della Legge Regionale n° 45/1989 e ss.mm.ii. così recitano:

“ 1. Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della Legge di semplificazione 2018, i comuni, singoli o associati, deliberano l'avvio del procedimento per la formazione del PUC. Contestualmente i comuni, singoli o associati, comunicano all'autorità competente in materia ambientale l'avvio del processo di VAS del PUC e, laddove non si sia ancora dato corso, avviano l'elaborazione dello Studio comunale di assetto idrogeologico ai sensi degli articoli 8 e 37 delle Norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI). La mancata deliberazione di avvio del procedimento determina la decadenza dall'erogazione dei contributi economici di cui all'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989.

2. Il PUC, nella sua stesura preliminare, è presentato dal sindaco al consiglio comunale entro i successivi centottanta giorni. Il Piano urbanistico preliminare contiene gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare comprendente le informazioni richieste dall'Allegato VI alla parte II del decreto legislativo n. 152 del 2006.

3. Entro gli stessi termini il consiglio comunale adotta lo Studio comunale di assetto idrogeologico, di cui al comma 1, e lo sottopone alla procedura di approvazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di cui all'articolo 7 della legge regionale 6 dicembre 2006, n. 19 (Disposizioni

in materia di risorse idriche e bacini idrografici). In attesa dell'adozione dello studio comunale di assetto idrogeologico da parte dell'Autorità di bacino regionale, nelle nuove aree di pericolosità il consiglio comunale prevede, quali misure di salvaguardia di cui al comma 7 dell'articolo 65 del decreto legislativo n. 152 del 2006, l'applicazione delle relative norme del PAI.

4. Il consiglio comunale, entro i successivi trenta giorni, delibera sul Piano urbanistico preliminare e lo trasmette all'autorità competente in materia ambientale. Il Piano è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione, ai fini della consultazione preliminare di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006, ed è presentato, unitamente all'autorità competente in materia ambientale, in apposite sedute di consultazione pubblica.

5. L'adozione preliminare dello Studio comunale di assetto idrogeologico da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino costituisce l'atto necessario per la prosecuzione dell'iter approvativo del PUC.

6. Il comune predispone il PUC nel termine di centottanta giorni dalla approvazione del Piano preliminare. Il PUC è adottato con deliberazione del consiglio comunale.

7. Entro quindici giorni dall'adozione il PUC, corredato della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI, del Rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e, qualora necessario, dello Studio di incidenza ambientale, è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale anche ai fini del decreto legislativo n. 152 del 2006 e dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione.

8. I piani urbanistici comunali adottati in assenza anche di uno dei sopracitati documenti, nonché della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI, sono improcedibili e non possono essere sottoposti alla conferenza di copianificazione di cui al comma 9.

9. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 7 sul BURAS, chiunque può prendere visione del PUC adottato e presentare osservazioni in forma scritta. Entro lo stesso termine il comune convoca, ai sensi dell'articolo 2 bis, la conferenza di copianificazione.
10. Alla scadenza dei sessanta giorni dal deposito, l'Autorità di bacino convoca, laddove non si sia già proceduto, la conferenza programmatica finalizzata all'acquisizione dei pareri e all'esame e valutazione delle eventuali osservazioni pervenute in merito ai contenuti della variante di cui all'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI.
11. Il Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, anche sulla base delle risultanze della conferenza programmatica, delibera l'approvazione della variante al PAI, che viene successivamente approvata con decreto del Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale. La variante al PAI diventa esecutiva alla data di pubblicazione sul BURAS del decreto del Presidente della Regione.
12. Entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9, il comune provvede ad una istruttoria preliminare delle osservazioni pervenute. Gli esiti della istruttoria preliminare sono trasmessi, unitamente ad una copia di tutte le osservazioni pervenute, all'autorità competente in materia ambientale e ai rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione, i quali si esprimono in sede di conferenza di copianificazione. Qualora il comune non provveda all'invio dell'istruttoria preliminare entro il termine indicato, i tempi del procedimento possono essere sospesi per un massimo di trenta giorni.
13. Entro il termine di centoventi giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9, le autorità competenti in materia ambientale, i rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio esprimono, in sede di conferenza di copianificazione, il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o rigetto delle osservazioni. Su richiesta motivata dell'autorità competente in materia ambientale o della Regione il termine della conferenza di copianificazione può essere prorogato per non più di trenta giorni.
14. Il consiglio comunale approva con propria deliberazione le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, conformandosi ai pareri espressi in sede di conferenza di copianificazione, e provvede alle opportune revisioni del piano.
15. Il PUC è approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio comunale, entro il termine di quattro mesi dalla data di conclusione dei lavori della conferenza di copianificazione. Il piano è trasmesso alla struttura dell'Amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio.

16. La Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica accerta, nel termine di sessanta giorni, l'avvenuto recepimento nel piano delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione e, al fine di valutare gli effetti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, convoca, ove necessario, una seconda conferenza di copianificazione.

17. In caso di mancato o incompleto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella seconda conferenza di copianificazione o qualora emergano nuovi elementi derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, il comune è invitato, con provvedimento della Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, a conformarsi ai pareri espressi entro il termine perentorio di trenta giorni provvedendo, con apposita deliberazione del consiglio comunale, ad integrare gli elaborati del piano. Il piano modificato è inoltrato alla Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, che con propria determinazione riscontra l'adeguamento e procede alla pubblicazione di cui al comma 19.

18. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 17, o in caso di mancato adeguamento, la Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica provvede direttamente alla correzione degli elaborati di piano e alla pubblicazione di cui al comma 19.

19. Il PUC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da parte della Regione della deliberazione del consiglio comunale di approvazione definitiva e della determinazione di positiva conclusione della procedura di cui al comma 17. Il comune, l'autorità competente in materia ambientale e la Regione provvedono alla pubblicazione sui propri siti internet istituzionali del Piano, dei pareri espressi, della Dichiarazione di sintesi di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e delle misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18 del decreto legislativo n. 152 del 2006.

20. In caso di mancata approvazione definitiva del Piano urbanistico da parte del consiglio comunale entro un anno dall'adozione, ovvero in caso di mancato svolgimento della conferenza di copianificazione di cui al comma 9 entro i nove mesi successivi, il Presidente della Regione esercita il potere sostitutivo previsto dall'articolo 9 della legge regionale 12 giugno 2006, n. 9 (Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali), nominando, nei successivi trenta giorni, un commissario ad acta per l'espletamento di tutte le attività di competenza comunale che ancora non siano state effettuate.

LA PROCEDURA DI VARIANTE

La variante sostanziale al P.U.C., riassunta nel presente documento, è stata sviluppata attraverso:

- l'individuazione degli obiettivi della variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 20, comma 23 della L.R. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni, del Comune di Furtei;
- l'analisi del contesto territoriale;

Individuazione degli obiettivi della variante non sostanziale

In questa fase sono stati esplicitati i principali obiettivi della proposta della variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni, del Comune di Furtei.

Analisi del contesto territoriale

L'analisi del contesto territoriale (ambientale, insediativo, paesaggistico e storicoculturale) ha costituito la base conoscitiva dello stato delle aree del territorio comunale interessate dalla variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 20, comma 23 della L.R. 45/1989 e successive modifiche ed integrazioni, del Comune di Furtei.

IL PIANO URBANISTICO DEL COMUNE DI FURTEI

Il Comune di Furtei è dotato di un Piano Urbanistico, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 del 19/06/92, pubblicato nel Buras in data 01/10/93 n° 37.

Nel corso degli anni tale atto di pianificazione generale ha subito le seguenti modifiche:

- delibera di C.C. n° 187 del 11/11/97, pubblicato nel Buras in data 14/06/99 n° 3406 - Approvazione variante Piano Urbanistico Comunale con nuova individuazione area da destinare al PIP;
- delibera di C.C. n° 13 del 31/03/2017- Approvazione variante al Piano Urbanistico Comunale avente ad oggetto: lavori di sistemazione idraulica a protezione dell'abitato di Furtei;
- delibera di C.C. n° 15 del 03/04/2019 - Approvazione variante al regolamento edilizio e alle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
- delibera di C.C. n° 22 del 13/06/2019 - Approvazione variante al regolamento edilizio del Piano Urbanistico Comunale;

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE SOSTANZIALE

L'attuale zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale individua una zona servizi, nei pressi dell'attuale sede comunale, identificata negli elaborati grafici allegati alla presente e così suddivisa:

- zona S3 – parco giochi / sport di 5450 mq ove sono presenti degli impianti sportivi;
- zona S1 – istruzione di 15330 mq ove sono presenti immobili pubblici destinati attualmente ad attività sociali e culturali;
- zona S2 – attrezzature di interesse comune di 1850 mq ove è presente la sede comunale;

In particolare all'interno delle sottozone S1 ed S2 sopracitate, così come evidenziate negli elaborati grafici di piano, si rileva la presenza della sede comunale e di un lotto di proprietà privata ove attualmente sono presenti magazzini ed edifici destinati ad attività agricole.

Il vincolo preordinato all'esproprio, apposto con l'approvazione del Piano Urbanistico nelle sottozone sopracitate, risulta ormai decaduto e l'Amministrazione Comunale non intende reiterarlo in quanto non ritiene particolarmente strategico il mantenimento dell'attuale localizzazione delle aree servizi in oggetto.

Inoltre la situazione urbanistica delle sottozone S1 ed S2 di cui sopra, impedisce al privato cittadino, di fatto (vista la superficie limitata delle aree in oggetto), di poter procedere con qualsiasi iniziativa edificatoria economicamente remunerativa anche poiché la pianificazione attuativa inciderebbe in maniera significativa in termini di tempi e costi. Il rapporto costi/benefici sarebbe quindi pesantemente sfavorevole per il privato visto lo stato di fatto urbanisticamente penalizzante.

Si propone quindi la modifica della zonizzazione attuale delle zone S a servizio delle zone A e B del centro abitato, con particolare riferimento alle sottozone S1 e S2 nei pressi dell'attuale sede comunale e identificata negli elaborati grafici allegati alla presente, trasformando le stesse in zona E e individuando delle nuove aree S1 (tramite l'inserimento dell'attuale scuola primaria non classificata come zona S1 nel piano vigente) ed S2 nei pressi della zona sportiva a nord del centro abitato e all'interno del centro abitato mediante l'inserimento della ex Casa Exana, ora di proprietà del Comune, da destinarsi ad attività sociali e culturali (così come evidenziato negli elaborati grafici di variante).

Il P.U.C. vigente ed approvato, dimensionato per 3135 abitanti, così dispone in merito alle aree S:

Gli standard previsti dal D.P.G.R. n° 9743 – 271/77 sono stati così individuati:

- *S1 AREE PER L'ISTRUZIONE: sommano 17944 mq per 5,32 mq/ab;*
- *S2 AREE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: sommano 12660 mq per 4,03 mq/ab;*
- *S3 AREE PER SPAZI PUBBLICI, PARCO GIOCHI, SPORT: sommano 28632 mq per 9,13 mq/ab;*
- *S4 AREE PER PARCHEGGI: sommano 3480 mq per 1,11 mq/ab;*

Sommano dotazioni per spazi pubblici nelle zone "A" e "B" : 62716 mq per 20,00 mq/abitante.

Per i calcoli degli standard urbanistici delle zone S della presente variante, ex Decreto Assessoriale EE.LL.FF.U. n° 2266/U del 20/12/1983, si farà riferimento alla previsione demografica di piano di 3135,80 abitanti in quanto situazione urbanisticamente peggiorativa rispetto alla situazione attuale (popolazione insediata reale dopo 40 anni: 1500 abitanti circa) con evidente trend in diminuzione.

La dotazione minima degli standard urbanistici delle zone S della presente variante, così come disciplinata dal Decreto Assessoriale EE.LL.FF.U. n° 2266/U del 20/12/1983, viene rispettata e potenziata così come da tabella allegata:

ZONE S1 - AREE PER L'ISTRUZIONE

PIANO VIGENTE						
ZONA URBANISTICA	IDENTIFICAZIONE ZONA	SUPERFICIE (mq)	TOTALE (mq)	RAPPORTO mq/ab	STANDARD MINIMO (Decreto Assessoriale EE.LL.FF.U. n° 2266/U del 20/12/1983)	VERIFICA
S1	1S1) SCUOLA INFANZIA	15330	17944	5,32	4,00 mq/ab	SI
	2S2) SCUOLA SECONDARIA 1° GRADO	1660				
	3S2) EX ASILO	954				
PIANO IN VARIANTE						
S1	1S1) SCUOLA INFANZIA	11271	15935	5,08	4,00 mq/ab	SI
	1S1V) SCUOLA PRIMARIA	2050				
	2S1) SCUOLA SECONDARIA 1° GRADO	1660				
	3S1) EX ASILO	954				

ZONE S2 - AREE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

PIANO VIGENTE						
ZONA URBANISTICA	IDENTIFICAZIONE ZONA	SUPERFICIE (mq)	TOTALE (mq)	RAPPORTO mq/ab	STANDARD MINIMO (Decreto Assessoriale EE.LL.FF.U. n° 2266/U del 20/12/1983)	VERIFICA
	1S2) CORSO VITT. EMANUELE	317				
	2S2) NUOVA SEDE COMUNALE	1850				

S2	3S2) AREA VIA DESSI'	8033	12660	4,03	2,00 mq/ab	SI
	4S2) PARCO GIOCHI	430				
	5S2) CASERMA CARABINIERI	870				
	6S2) AREA PIAZZA SAN SEBASTIANO	1160				
PIANO IN VARIANTE						
S2	1S2) CORSO VITT. EMANUELE	317	30122	9,61	2,00 mq/ab	SI
	2S2) NUOVA SEDE COMUNALE	925				
	3S2) AREA VIA DESSI'	8033				
	4S2) PARCO GIOCHI	430				
	5S2) CASERMA CARABINIERI	870				
	6S2) AREA PIAZZA SAN SEBASTIANO	1160				
	7S2) CASA EXANA	490				
	8S2) ZONA NORD	17897				

- S3 AREE PER SPAZI PUBBLICI, PARCO GIOCHI, SPORT: sommano 28632 mq per 9,13 mq/ab (INVARIATA RISPETTO AL P.U.C. APPROVATO);
- S4 AREE PER PARCHEGGI: sommano 3480 mq per 1,11 mq/ab (INVARIATA RISPETTO AL P.U.C. APPROVATO);

Sommano dotazioni per spazi pubblici nelle zone "A" e "B" in variante: 78169 mq per 24,93 mq/abitante.

LA STRUTTURA DELLA VARIANTE SOSTANZIALE

Gli elaborati della variante sono così suddivisi:

- relazione tecnica;
- elaborati grafici di piano (zonizzazione attuale);
- elaborati grafici di variante (zonizzazione in variante);

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni esposte nei capitoli precedenti emergono le seguenti considerazioni.

La modifica proposta, ai sensi dell'art. 20, comma 23 della L.R. n° 45/1989, risulta non rilevante dal punto di vista ambientale poichè:

- la modifica sopraindicata varia la qualificazione delle aree standard, già esistenti nel Piano, dal punto di vista localizzativo e integrativo (spostamento in diversa area attualmente qualificata come E - zona agricola della nuova zona S2, nuova zona S2 mediante l'inserimento della ex Casa Exana, ora di proprietà del Comune, sita all'interno del centro abitato da destinarsi ad attività sociali e culturali e inserimento della scuola primaria come zona S1 inizialmente non qualificata come tale dal P.U.C.) migliorando i parametri urbanistici per le zone S e garantendo comunque il rispetto degli standard minimi previsti dal Decreto Assessoriale n° 2266/1983 per le singole aree;
- lo spostamento della zona S2 attuale in zona E:
 - non interessa l'intero territorio nè modifica l'impianto complessivo del piano in quanto circoscritti ad una minima area qualificata attualmente come S2;
 - non incrementa la previsione insediativa;
 - modifica la qualificazione degli ambiti territoriali individuati dal punto di vista localizzativo in maniera sostanziale, in quanto incide sui parametri urbanistici migliorandoli e garantisce il rispetto degli standard minimi previsti dal Decreto Assessoriale n° 2266/1983 per le singole aree;
 - non adegua o conforma il piano al PPR nè modifica le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici

Si ritiene pertanto non necessaria la procedura di Valutazione Ambientale Strategica per la presente variante sostanziale del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 20, comma 23 della L.R. n° 45/1989, nel rispetto degli standard minimi previsti dal Decreto Assessoriale n° 2266/1983 per le singole aree.

Furtei, 24/05/2022

IL TECNICO

Ing. Roberto Congiu

