

COMUNE DI CASTIADAS

Cap. 09040 - Provincia di Cagliari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL

CONSIGLIO COMUNALE

N. 19

DEL: 27-04-2017

OGGETTO: Adozione Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI ai sensi della L.R. n.° 45/89 e ss.mm. ed.ii .

Sessione Straordinaria - Convocazione Seconda - Seduta Pubblica

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di aprile alle ore 16:00 e seguenti nella Sala delle Adunanze

convocato con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

Sollai Quintino	P	Avignone Marco Giuseppe	P
Molinari Gian Luigi	P	Frau Veronica	P
Sanna Piero	A	Spano Maria Sara	P
Cappai Luigi	P	Bosco Federico	P

risultano presenti n. 7 e assenti n. 1.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Efsio Farris

Il Sindaco Dott. Quintino Sollai assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con determinazione n.° 737/DG del 21/10/2005 emessa dal Direttore Generale della pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, il PUC (Piano Urbanistico Comunale) è stato dichiarato esente da vizi ed è stato pubblicato sul BURAS della RAS in data 10.11.2005, il quale risulta essere strumento urbanistico non in grado di conformarsi alle nuove esigenze di sviluppo del governo del territorio comunale, che nel corso degli ultimi anni ha subito profonde trasformazioni ;

CONSIDERATO che il nuovo contesto normativo ha cambiato profondamente lo scenario sullo sfondo del quale deve elaborarsi la nuova Pianificazione urbanistica;

CONSTATATO che si rende indispensabile procedere alla Pianificazione di un nuovo strumento Urbanistico Generale, che risponda alla necessità di un organica e definitiva revisione della Programmazione Urbanistica Generale Territoriale;

RILEVATO che la Legge Regionale del 25.11.2004 n.° 08 e ss. mm. ed ii, “Norme urgenti di Provvisoria Salvaguardia per la Pianificazione Paesaggistica e la Tutela del Territorio Regionale” , prescrive per i comuni di adeguare i propri Piani Urbanistici alle previsioni e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.° 82 del 07.09.2006 ed entrato in vigore il 08.09.2006 giorno di Pubblicazione sul BURAS n.° 30;

VISTA la L.R. n.° 22 dicembre 1989 n.° 45-Norme per l’uso e la Tutela del Territorio Regionale ;

VISTO il D.P.R. del 06 giugno 2001, n.° 380-Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia di edilizia;

VISTO che per la redazione del PUC , in adeguamento al P.P.R. e al PAI con delibera di G.M. n.° 109 del 22.12.2010 , è stato costituito l’ufficio del Piano con mandato al Responsabile del Servizio Tecnico di istituirlo e coordinarlo dal punto di vista operativo, individuando le figure professionali necessarie per l’adeguamento del PUC a tal proposito :

1. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 98 del 21.03.2011 è stato conferito incarico di collaborazione ad un esperto ingegnere/consulenza generale su pianificazione urbanistica Ing. Ivan Onnis conv Rep n.° 224/2011;
2. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 249 del 10.08.2011 è stato conferito incarico di collaborazione ad un esperto agronomo studio di incidenza ambientale al dott. Agr. Valerio Boi conv Rep n.° 231/2011;
3. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 193 del 29.06.2011 e n.° 79 del 14.04.2015 è stato conferito incarico di collaborazione ad un esperto geologo, geopedologo, assetto ambientale al dott. Agr. Dario Cinus conv Rep n.° 228/2011;
4. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 23 del 16.02.2017 è stato conferito incarico di collaborazione ad un esperto Ingegnere Architetto/esperto paesaggista in favore dell’ Università di Cagliari Dipartimento di Ingegneria Civile Ambientale ed Architettura (DICAAR) nella persona di dott. Ing. Cesarina Siddi conv Rep n.° 366 del 17/02/2017;

5. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 47 del 15.03.2017 è stato conferito incarico di collaborazione ad un esperto storico culturale/archeologo in favore dell'Università di Cagliari Dipartimento di Ingegneria Civile Ambientale ed Architettura (DICAAR) nella persona di dott. Anna Maria Colavitti conv Rep n.° 368 del 14/03/2017;
6. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 57 del 21.02.2012 è stato conferito incarico di collaborazione ad un Ingegnere esperto informatico GIS e cartografia al dott. Ing. Claudia Internicola conv Rep n.° 246/2012;
7. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 95 del 21.03.2011 è stato conferito incarico di collaborazione ad un Ingegnere esperto economista dott.ssa Cristina Murrone conv Rep n.° 221/2011;
8. con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.° 94 del 21.03.2011 è stato conferito incarico di collaborazione ad un esperto biologo/analisi ambientale costiera PUL dott.ssa Federica Patrizia Maggiani conv Rep n.° 225/2011;

DATO ATTO che il Comune di Castiadas tramite l' erogazione di Fondi Regionali ha investito notevoli somme per il conferimento di incarichi professionali per l'adeguamento del PUC al PPR ;

VISTA la delibera di C.C. n.° 66 del 04.12.2015 di adeguamento del Piano Urbanistico comunale (PUC) al Piano stralcio di assetto idrogeologico (PAI) e al Piano Paesaggistico regionale (PPR) di approvazione preliminare degli elaborati costituenti lo studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 comma2 delle NTA del PAI ;

DATO ATTO che :

- lo stesso piano è stato posto in visione pubblica presso la sala consiliare e nel sito internet del Comune di Castiadas per 30 in data 01.03.2016, al fine della presentazione delle relative osservazioni e le stesse sono pervenute nei tempi stabiliti ;

DATO ATTO che con nota Prot. n.° 2495/VI/3 del 13.04.2017 in data 18.04.2017 lo stesso Piano è stato depositato all'Autorità di Bacino della Regione Sardegna-Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna-Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni ;

CONSIDERATO che il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Castiadas, in adeguamento al PPR e al PAI è stato sottoposto al processo di Copianificazione di cui all'art. 49, commi 2 e 4, delle NTA del PPR per i beni Paesaggistici e Identitari, con la RAS Direzione Generale della pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, con il MIBACT Provincia di Cagliari e provincie di Oristano e Sud Sardegna;

CONSIDERATO inoltre che il PUC del Comune di Castiadas in adeguamento al PPR e al PAI è stato sottoposto al processo di valutazione ambientale Strategica D.Lgs. n.° 152/2006 e ss.mm. ed ii. parte II), avvio della fase di scoping autorità competente Provincia di Cagliari verbale in data 05.10.2016 Prot. n.° 38997 ;

DATO ATTO che :

-secondo il dispositivo dell'art. 20 comma 7 della L.R. n.° 45/89 dalla data di adozione del PUC si applicano le Norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del D.P.R n.° 380 del 06.06.2001;

-secondo il disposto dell'art. 20 bis della L.R. n.° 45/89 sul PUC adottato verrà presentato a tutte le

DELIBERA DI CONSIGLIO n.19 del 27-04-2017 COMUNE DI CASTIADAS

Amministrazioni Competenti all'espressione di Nulla Osta, Pareri o atti di assenso comunque denominati e che ai fini di cui al comma 1 e in coordinamento con i tempi e le procedure previste dal D.Lgs. n.° 152 del 2006 e ss.mm. ed ii. le Amministrazioni Competenti devono esprimere il proprio parere, Nulla Osta o atto di assenso, pronunciandosi, in assenza di differenti termini previsti dalla vigenti disposizioni nazionali, entro il termine perentorio di novanta giorni;

-secondo il disposto dell'at.20 bis comma 4 della L.R. 45/89 sul Piano adottato devono essere formulate tutte le Osservazioni necessarie al suo pieno adeguamento alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale e al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di Governo del Territorio, che il Comune recepirà in sede di adozione Definitiva;

CONSIDERATO che all' interno del territorio comunale normato dal PUC ricadono Aree di interesse Comunitario (aree SIC Monte dei Sette Fratelli e Sarrabus ITB 041106-Punta Santa Giusta (costa Rey) IT B042233);

VISTA la Delibera di C.C. 11 del 28.06.2016 con la quale è stato approvato l'aggiornamento del Pano di Gestione SIC "Punta di Santa Giusta (Costa Rey)" insistente nel territorio dei Comuni di Castiadas, Muravera- revisione febbraio 2015;

VISTA la Delibera di C.C. n.° 68 del 21.12.2015 con la quale è stato approvato l'aggiornamento dei Piani di gestione delle aree natura 2000 del Piano di Gestione SIC ITB041106 "Monte dei sette Fratelli Sarrabus" ;

CONSIDERATO pertanto necessario approvare ed adottare il Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al PPR e al PAI costituito dai seguenti elaborati eseguiti dai professionisti incaricati dell'Ufficio del Piano :

STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA (art. 25 NTA del PAI)

Elaborato AA_EL_1 (relazione geologica)

Elaborato AA_EL_2 (relazione geotecnica)

Elaborato AA_EL_3 (studio di compatibilità geologica e geotecnica)

N 2 Tavola AA_1_(N; S) - Carta geologica

N 2 Tavola AA_2_(N; S) - Carta geotecnica

N 2 Tavola AA_3_(N; S) - Carta dell'uso del suolo

N 2 Tavola AA_4_(N; S) - Carta geomorfologica

N 2 Tavola AA_5_(N; S) - Carta instabilità potenziale

N 2 Tavola AA_6_(N; S) - Carta acclività

N 2 Tavola AA_7_(N; S) - Carta della pericolosità da frana

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA (art. 24 NTA del PAI)

N 2 Elaborato AA_EL_4 (studio di compatibilità idraulica)

N 2 Tavola AA_8_(N; S) - Carta dei bacini idrografici

N 2 Tavola AA_9_(N; S) - Carta della pericolosità idraulica

N 2 Tavola AA_10_(N; S) – Stralcio del PAI

N 2 Tavola AA_11_(N; S) – Stralcio del PSFF

ASSETTO AMBIENTALE

E00 Relazione Illustrativa ;

TAV. E01A Carta dell'uso del Suolo;

TAV E01B Carta dell'uso del Suolo;

TAV. E02A Carta della copertura vegetale ;

TAV. E02B Carta della copertura vegetale;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.19 del 27-04-2017 COMUNE DI CASTIADAS

TAV. E03A Carta della capacità d'uso del suolo;
TAV. E03B Carta della capacità d'uso del suolo;
TAV. E04A Carta della zonizzazione agricola;
TAV. E04B Carta della zonizzazione agricola;

ASSETTO STORICO CULTURALE

DB Mosaico-Beni culturali e Paesaggistici -Relazione Generale;

DB Mosaico-Beni culturali e Paesaggistici –Base Cartografica mosaico delle Ortofoto, 2010,RAS;

RELAZIONE

- P – 00 RELAZIONE: Castiadas, Paesaggio della Bonifica

TAVOLE:

- P - 01 A Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P - 01 B Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P - 01 C Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P - 01 D Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P – 02 Interpretazione dell'armatura paesaggistica: “Castiadas, Paesaggio della Bonifica”
- P – 03 Struttura del progetto di valorizzazione paesaggistica - Masterplan generale
- P – 04 Struttura del progetto di valorizzazione paesaggistica - Masterplan Componente 01 “Identità”

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Elenco-Elaborati

A.1–Relazione-generale.

A.4–Norme-Tecniche-di-Attuazione.

A.5–Regolamento-edilizio.

Tav.U.1-Carta-assetto-insediativo

Tav. U.2– Stato di attuazione del PUC vigente. (scala 1:25.000)

Tav. U.3.a – Zonizzazione del territorio extraurbano. (scala 1:10.000)

Tav. U.3.b - Zonizzazione del territorio extraurbano. (scala 1:10.000)

Tav. U.4 –Zonizzazione delle borgate: L'Annunziata. (scala 1:2.000)

Tav. U.5 – Zonizzazione delle borgate: Camisa. (scala 1:2.000)

Tav. U.6 – Zonizzazione delle borgate: Castiadas Centro. (scala 1:2.000)

Tav. U.7 – Zonizzazione delle borgate: Olia speciosa. (scala 1:2.000)

Tav. U.8 – Zonizzazione delle borgate: San Pietro. (scala 1:2.000)

Tav. U.9 – Compensazioni urbanistiche

RITENUTO, pertanto, di adottare il Piano Urbanistico Comunale PUC in adeguamento al PPR e al PAI;

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.° 82 del 07.09.2016 ;

VISTE le “Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei piani urbanistici Comunali “approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n.°44/51 del 14/12/2010;

VISTO l'art. 6 del D.Lgs. n.° 152/2006 e ss.mm. ed ii;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.19 del 27-04-2017 COMUNE DI CASTIADAS

VISTO l'art. 8, commi 2 e 5 delle NTA del PAI Regione Sardegna;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n.° 267/2000 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali";

VISTA la L. n.° 1150/42 e ss.mm. ed ii.;

VISTA la L.47/85 e ss. mm. ed ii.;

VISTO il D.Lgs. 22/01/2004;

VISTO il parere favorevole di Regolarità Tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.° 267/2000, dal Responsabile del Servizio Tecnico, sulla proposta della presente deliberazione,;

Esponde la proposta il Sindaco;

Interviene il Consigliere Molinari il quale spiega

Ho deciso di fare una piccola disamina dello stato dell'arte. In tutti questi anni di calunnie e minacce, che ho ricevuto come tutti i miei colleghi, inviate alla procura della repubblica ieri ho subito una minaccia fisica e non anonima.

In tutto il lavoro fatto abbiamo messo tanta passione, anche nell'adozione di questo Piano Paesaggistico. Questo non è un'adozione del PUC ma il Piano Paesaggistico comunale a Castiadas esiste dal 2005. Questo è semplicemente una prima adozione dell'adeguamento al Piano Urbanistico Regionale esistente, entrato in vigore nel 2006, al PPR regionale.

Successivamente sono intervenute le norme di salvaguardia che hanno ingessato il nostro territorio.

Sono passati 11 anni dall'entrata in vigore delle norme di salvaguardia. Da allora siamo bloccati in materia urbanistica. Credo che il Comune debba necessariamente dotarsi di questo strumento.

Tutto quello che l'Amministrazione ha fatto dal 2012 ad oggi è una procedura che ha camminato su un binario chiaro dove c'è la programmazione del Comune che va su un binario e la copianificazione degli entri proposti che va nell'altro binario.

Bisogna, per programmare, seguire le norme e non uscire dai binari. E' difficile stare dietro a tutte le norme.

Ringrazia l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio del Piano che hanno supportato questo procedimento, punto di partenza per l'adozione definitiva del Piano.

Spero che la nuova amministrazione prenda atto della bontà dell'inizio del procedimento con le opportune modifiche che ritiene opportuno apportare.

Considerato che sono 11 anni che si attende qualcosa, ironicamente paragono questo procedimento ad una commedia.

Siamo in attesa da circa 11 anni delle modifiche che i cari Consigli Regionali avrebbero dovuto apportare al PPR. Ancora oggi non è cambiato nulla a proposito. E' giunto comunque il momento di far comunque partire un procedimento.

Tutto fin qui esposto è necessario per specificare che tutto quello che era possibile programmare in termini di valutazione massima è stato fatto, con l'impegno di tutto il gruppo anche a cercare di non creare disagi alla popolazione che ha un'aspettativa dall'adozione di questo Piano.

Il Piano sarà a disposizione del pubblico per 60 giorni al fine di garantire la massima trasparenza e la possibilità di presentare osservazioni per le future modifiche possibili.

Il Sindaco dà la parola all'Ing. Onnis per la presentazione del Piano.

Ing. Onnis: Brevemente illustro il lavoro svolto con i consulenti dell'Ufficio del Piano. Un percorso

DELIBERA DI CONSIGLIO n.19 del 27-04-2017 COMUNE DI CASTIADAS

abbastanza lungo, abbiamo dovuto analizzare una serie di aspetti e discuterli con la Regione. Lo studio paesaggistico ambientale che è stato ulteriormente approfondito sotto alcuni aspetti, la definizione della dotazione di volumetrie residue per le zone turistiche e per quelle di espansione residenziale. Quest'ultimo aspetto è l'unico che differenzia rispetto al precedente piano urbanistico.

Il piano doveva rispondere all'esigenza del PPR, potenziare il policentrismo del territorio del Comune di Castiadas.

Le borgate dovevano essere potenziate, con servizi laddove si è ritenuto necessario o, come ad Olia Speciosa, con un inquadramento differente anche per quanto riguarda gli accessi, dove l'accesso quello diretto dalla 125 viene rivisto con nuove zone sia di servizi che di espansione residenziale, come a San Pietro, con la previsione dell'ampliamento delle zone di espansione residenziale. All'interno di questa visione i cui indirizzi sono contenuti nel PPR abbiamo rivisto la pianificazione delle zone turistiche che agricole.

Le due cose vanno a braccetto, perché da quello che si è visto dagli studi fatti anche dal punto di vista economico, demografico e sociale, due degli aspetti economici rilevanti a Castiadas sono quello agricolo e turistico. L'aspetto turistico visto non più come residenze, seconde case, che è stato dimostrato fallimentare, quanto invece la previsione di utilizzo delle volumetrie residue per le zone turistiche utilizzate non più per la realizzazione di nuove case ma per la realizzazione di strutture ricettive esclusivamente alberghiere. Il precedente piano individuava una serie di aree per nuove lottizzazioni per insediamenti turistici a prevalente carattere residenziale, che, alla luce del fallimento di questa pianificazione, è stata rivista con la Regione.

Le due pianificazioni, turistica e agricola sono state viste insieme, non sono due cose separate.

In precedenza molti piani di lottizzazione erano stati approvati in zona turistica ma di fatto la zona turistica andava a modificare in maniera drammatica l'assetto delle zone agricole, modificandone l'aspetto, snaturando buona parte del paesaggio agrario che la Regione riconosce come piano delle bonifiche e quindi come aree da tutelare.

In quest'ambito si inseriva la possibilità che si aveva con il piano casa, l. 4/2009 e ssmii, di consentire ai piani di lottizzazione approvati ma non convenzionati di concludere il loro iter in modo da renderli coerenti con il PPR, la coerenza passava attraverso la verifica della volumetria residua che era il punto focale, il primo passaggio fondamentale per arrivare a definire la coerenza del piano di lottizzazione.

All'Assessorato Urbanistica sono stati presentati 25 piani di lottizzazione due dei quali non ricadevano in zona turistica, ma in zona C e G, e hanno seguito un iter diverso.

Le 23 lottizzazioni rimaste in zona turistica per poter continuare il loro iter dovevano essere rese coerenti dal punto di vista formale con il PPR e sostanziale con la dotazione di volumetria residua che doveva essere verificata all'interno del Comune.

Questa valutazione di volumetria residua è stata valutata con tavoli tecnici, incontri ufficiali, fino a che nel dicembre del 2014 la Regione ha approvato l'ultimo tavolo tecnico definendo una volumetria residua di 76.000 metri cubi che risulta essere la volumetria riferita alla verifica di coerenza di tutte le lottizzazioni che erano arrivate al tavolo tecnico e che riguardavano le zone turistiche.

La dotazione volumetrica residua è di 76.000 metri cubi che coprono circa il 20, 25% della richiesta complessiva delle lottizzazioni. Ma la Legge impedisce che la volumetria possa eccedere quella calcolata con il decreto Floris e dimezzata con la Legge 8. Arrivati a questo punto avevamo elementi più precisi, la dotazione volumetrica e le lottizzazioni che dovevano utilizzarla, a cui ci si doveva riferire per quella dotazione volumetrica e l'esigenza di realizzare il 100% di strutture ricettive con quella volumetria. L'altra condizione posta dalla Regione, successivamente condivisa, è stata quella relativa alla salvaguardie del paesaggio agrario e la piana delle bonifiche. Per un principio di equa distribuzione la volumetria è stata ripartita in percentuale nelle 23 lottizzazioni, ovvero in percentuale

nella volumetria pianificata delle lottizzazioni approvate.

Ad ogni lottizzazione spetta un monte volumetrico che viene attribuito come diritto edificatorio. Entra a questo punto in gioco la compensazione urbanistica, un istituto che consente alle Pubbliche amministrazioni di attribuire a dei fondi un diritto edificatorio senza consentire che questa volumetria possa essere realizzata fisicamente sul fondo al quale viene attribuito. In poche parole ad ogni lottizzazione viene attribuita una volumetria, i proprietari delle ditte lottizzanti e i proprietari dei fondi, le possono compravendere per farle realizzare in aree già urbanizzate e nelle strutture già dotate di servizi per la ricettività, per le strutture turistiche, siti idonei per la realizzazione delle strutture ricettive. I fondi o le lottizzazioni che potranno essere realizzati in futuro sono quelli situati in prossimità della costa, questi 76.000 metri cubi vengono traslati in queste aree già dotate di insediamenti turistici esistenti che hanno la dotazione di servizi e infrastrutture. Chi ha queste superfici di terreno dove si possono realizzare volumetrie esclusivamente alberghi per poterlo fare deve acquistare la volumetria dai proprietari delle altre lottizzazioni che non hanno la possibilità di realizzarle. Il proprietario del diritto edificatorio continua a mantenere la proprietà del terreno e la quota parte di volumetria agricola, essendo tutti terreni agricoli, che ricade in quell'ambito per cui chi ha questo diritto edificatorio dovrà cederlo ai proprietari di altri fondi che dovranno realizzare quel diritto edificatorio. E' stata nostra preoccupazione cercare di creare un mercato di diritti edificatori che fosse il più libero possibile e il meno condizionabile possibile, ossia non abbiamo creato un monopolio bilaterale, dove succede che solo certe persone possono vendere e solo certe possono acquistare, e lo scambio può essere fatto ma c'è un mercato. Chi può realizzare ha superfici per realizzare molte più volumetrie di quelle che sono disponibili. Questo perché il monopolio bilaterale che prevede che solo un soggetto venda e solo un soggetto possa acquistare condiziona fortemente il mercato ovvero anche il prezzo di compravendita dei diritti edificatori.

Mettendo in campo questo nuovo istituto, la compensazione urbanistica, ci consente di ridistribuire le volumetrie così come concordate e assentite con la Regione, salvaguardare il paesaggio agrario e al contempo poter realizzare delle volumetrie per le strutture ricettive nella zona più interessante dal punto di vista imprenditoriale turistico.

E' stato creato un macro bacino, macro comparto che comprende tutte le zone turistiche, ossia le zone turistiche già attuate e gli altri 23 piani di lottizzazione approvati e convenzionati. All'interno di questo macro comparto possono essere compravenduti e scambiati i diritti edificatori. Ovvero il diritto edificatorio, io proprietario delle 23 lottizzazioni, lo potrei vendere anche a delle strutture ricettive esistenti che hanno necessità di incrementare la loro volumetria per un'ulteriore dotazione di servizi fino ad un limite massimo che è stato stabilito per quanto riguarda l'indice fondiario. Anche questi proprietari delle strutture ricettive rientrano tra i potenziali acquirenti delle volumetrie.

I 76.000 i metri cubi a disposizione per la realizzazione di queste volumetrie può essere utilizzata sia per l'ampliamento delle strutture ricettive già esistenti che per la realizzazione di nuove ricettive. All'interno di questo macro comparto ricade anche il comparto Nuraghe Rey che con 71.000 metri cubi rientra in questo macro comparto di Zone F al cui comparto viene attribuito il diritto edificatorio. Questo diritto però, come per buona parte delle lottizzazioni approvate ma non convenzionate, non potrà essere realizzato in quell'ambito ma dovrà essere anche in quel compravenduto per la localizzazione e la realizzazione solo di strutture ricettive. Il monte volumetrico totale per la realizzazione esclusiva di strutture ricettive è pari a 76.000 metri cubi come residuo dato dalla volumetria teorica meno quella già realizzata, più i 71.000 metri cubi derivanti dal comparto Nuraghe Rey.

Per cui la volumetria totale da realizzare all'interno di questo macro comparto negli ambiti che vengono localizzati in maniera precisa all'interno delle tavole del PUC del Comune sono ambiti in cui abbiamo esclusivamente aree in cui ci sono diritti edificatori e aree dove questi diritti edificatori possono essere realizzati.

Tutto questo deve essere considerato all'interno del macro comparto pensando anche al fatto che il
DELIBERA DI CONSIGLIO n.19 del 27-04-2017 COMUNE DI CASTIADAS

nuovo mercato che si dovrebbe creare sarà tale per cui il Comune gestirà esclusivamente i titoli, una volta fatto l'atto notarile di compravendita di diritti edificatori, il Comune dovrà avere traccia dei diritti edificatori e di come vengono compravenduti e da quale fondo a quale devono passare in modo tale da avere un catasto affinché per le realizzazioni future sia chiara la provenienza dei diritti edificatori.

La differenza sostanziale tra le due tipologie di aree con diritti edificatori si sostanzia nel fatto che le lottizzazioni hanno un diritto derivante dall'accordo con la Regione e con da una Legge che consentiva di portare a termine ovvero di rendere coerente i piani di lottizzazione approvati ma non convenzionati, per cui all'atto di compravendita dei diritti edificatori i proprietari dei diritti edificatori continueranno ad avere la proprietà dell'area, nel comparto Nuraghe Rey invece una volta compravenduto il diritto edificatorio dovranno cedere gratuitamente al Comune un'area che diventa area di salvaguardia, Zona H ossia un'area oggetto di un parco attrezzato e di riqualificazione vista anche la situazione in cui si trova dal punto di vista ambientale tale area.

Questa è la differenza sostanziale tra i piani di lottizzazione e il comparto Nuraghe Rey.

Detto questo per il resto è stato confermato se non riordinato tutto il sistema insediativo compreso quello delle zone agricole. Contrariamente a quanto si era abituati nelle zone agricole non sono più indicate le Zone con la denominazione E4B perché non possono più essere classificate così, ma diventano E4 continuando a mantenere la stessa tipologia delle E4B.

Sono le aree dove preferibilmente devono essere strutturati i nuovi borghi o gli insediamenti nelle zone agricole. Per cui tutte le volumetrie residenziali che derivano dall'applicazione dell'indice sulle zone agricole E1 e E2 potranno essere spostate nelle Zone E4 che hanno la stessa funzione di quelle che nel piano vigente si chiamano E4B, questo per un riordino della confusione che si stava generando intorno alle zone E4 e E4B. Le zone E4 rimarranno le zone destinate a ricevere gli insediamenti dei centri rurali che potranno essere convalidati in futuro.

Interviene il Consigliere Molinari per fare un esame dal punto di vista urbanistico edificatorio:

L'Ingegnere Onnis ha fatto una disamina prevalentemente relativa alle Zone F. Quest'adeguamento del PUC al PPR ha guardato tutto l'ambito del territorio castiadese. C'è stata un'osservazione completa del territorio a partire dall'Annunziata fino a Cala Pira, un'attenzione importante rivolta anche al completamento delle borgate, la conferma delle Zone C già programmate nel 2005. In questo viene confermata l'implementazione degli insediamenti delle Zone C nelle borgate di Camisa e Annunziata in un'ottica di riqualificazione delle stesse.

Essendoci, dal punto di vista economico produttivo, un ritorno all'agricoltura, si sta ritornando ad una riprogrammazione dell'ambito agricolo.

Nella previsione dell'adeguamento di questo PUC al PPR c'è la riqualificazione dell'ambito di Olia Speciosa, la presa in carico della proprietà dei 17 ettari Regionali, tra l'altro è stato programmato il nuovo ingresso a Olia Speciosa che dalla Statale verrà diretto verso la parte centrale di Olia Speciosa, un vecchio programma di un'altra amministrazione a cui si è deciso di dare esecuzione.

A Olia Speciosa sono state individuate le aree C e commerciali, artigianali e la zona servizi anche alla luce della pretesa della Regione che ha condizionato il trasferimento dei terreni di sua proprietà al trasferimento del distributore di carburante dalla Piazza situata a Castiadas Centrale nei terreni regionali di Olia Speciosa.

Un altro aspetto importante derivante sempre dal passaggio di proprietà dei terreni regionali sarà il trasferimento della Caserma dei Carabinieri a Olia Speciosa.

L'immobile di Castiadas Centro adesso destinato a caserma avrà un altro utilizzo come da diverse proposte presentate che sono al vaglio della Regione.

Tengo a precisare che questo piano va nell'interesse generale dei Castiadesi.

E' stata fatta un'analisi sul beneficio portato dal precedente PUC alla popolazione di Castiadas, giungendo ad una negativa conclusione. Questa modificazione è stata adeguata ai cambiamenti economico sociali del territorio, anche alla luce della nuova strada statale che attraversa il nostro territorio.

Il lavoro è più complesso dell'analisi fatta dall'Ingegnere Onnis, che ha relazionato esclusivamente sulle zone F.

Interviene il Consigliere Avignone:

Ovviamente non credo di poter entrare in merito non avendo visto le carte. Voglio fare delle riflessioni anche alla presenza dell'Ing. Onnis. Rispettoso del lavoro fatto dai colleghi del Piano questo è un piano che va sostanzialmente verso le zone alberghiere, Zone F, con le due grandi componenti, quello delle 23 lottizzazioni e il comparto Nuraghe Rey. Con due logiche simili vengono indicate come promittenti beneficiarie di questa compravendita delle volumetrie residuali del piano. Tutto attorno rimane sostanzialmente un riordino del territorio anche alla luce della nuova normativa.

Tutto questo immagino sia stato preceduto a monte da uno studio vincolistico dato dai vincoli del territorio, tra cui il vincolo degli usi civici che ha blindato circa un terzo del territorio di Castiadas e che è stato uno dei grandi motivatori del no allo sviluppo di alcune zone C. Ovviamente noi oggi, al di là del fatto dell'adozione, ci proponiamo di adottare un piano dove sappiamo che un terzo del territorio è gravato dagli usi civici. Ma dopo l'approvazione del Piano ci si porrà una domanda: ma quel territorio gravato da uso civico come è stato trattato? È stato sgravato o no? Quelle zone C dopo l'approvazione del Piano cosa potranno fare?

Chiedo intanto come è stato affrontato il discorso degli usi civici?

Quanto al discorso dell'adozione faccio una riflessione. Fossi certo che questo piano in qualche maniera è stato proposto alla gente, supposto che è stato condiviso con la gente e supposto che ci siano i presupposti normativi statici, tra l'altro la normativa urbanistica, i tempi di approvazione di questo piano comunque saranno condizionati anche da questi aspetti. Nel frattempo ci stiamo sobbarcando con l'adozione di questo piano anche in regime di salvaguardia relativamente all'adozione di questo piano. Ci saranno delle norme di salvaguardia relativamente per l'adozione di questo Piano Urbanistico comunale. E noi abbiamo già il vecchio strumento urbanistico che ha in qualche maniera blindato certe zone e il nuovo che per scelta introdurrà un'altra situazione vincolistica in attesa dell'approvazione definitiva. Ci troveremo con la sovrapposizione di due vincoli, le norme di salvaguardia e il vecchio piano. Guardando all'orizzonte non sappiamo quando ne usciremo anche alla luce del cambiamento delle norme urbanistiche. La situazione normativa e locale non è statica.

Interviene Molinari: Siccome le amministrazioni vanno avanti per atti e non per sentimenti, sono 11 anni che aspettiamo il piano urbanistico comunale. Non si può aspettare oltre. Non c'è nessun atto oggi che dica quanto affermato dal Consigliere Avignone.

Il Consigliere Avignone cita la legge 45 e l'ultima legge regionale che ha modificato l'adozione e le variazioni delle leggi urbanistiche comunali.

Avignone chiede un parere tecnico all'ing. Onnis.

L'ing. Onnis: Di fatto la legge regionale stabilisce che all'adozione del piano urbanistico entrano in vigore le norme di salvaguardia. Quello che sosteneva il Consigliere Avignone è corretto, di fatto i vincoli esistenti derivanti dall'esistenza del piano paesaggistico regionale e dalle norme di salvaguardia hanno un vincolo superiore a quello stabilito all'interno del piano urbanistico comunale.

Avignone: La stessa area ha un doppio vincolo

Onnis: Ha un doppio vincolo che non è superiore a quello esistente. Una volta approvato il Piano entrano in vigore le nuove norme di salvaguardia ed è anche vero che i vincoli non cambiano. Per gli usi civici è già stato avviato un confronto con la Regione, con l'Assessorato EE.LL. e Agricoltura, per

risolvere il problema, per avere la certezza che una volta entrato in vigore il piano urbanistico possa essere attuato senza ulteriori controlli e senza ulteriori rimandi. Questa è condizione richiesta anche dell'Assessorato degli Enti locali per l'approvazione definitiva. Arriverà al CTRU solo dal momento in cui sarà superato questo problema che è più un problema della Regione che di rimando proietta sui proprietari dei territori vincolati piuttosto che sull'amministrazione comunale. La regione sta già predisponendo una legge per gli usi civici.

Avignone: Non abbiamo certezza di quando verrà approvato questo piano, dichiara. Quindi questo iter di approvazione può durare mesi, anni.

Bosco: Questo è comunque è un punto di partenza. Non condivido il modo di ragionare del Consigliere Avignone. Non possiamo subordinare l'adozione di questo piano alla risoluzione dei problemi degli usi civici. Da qualche parte bisogna cominciare.

Dopo ampia discussione il Sindaco mette a votazione la proposta con il seguente risultato;

Presenti e votanti: 7

Voti favorevoli: 6

Voto astenuto: 1 (il consigliere Avignone) con la seguente motivazione: Di fronte ad un quadro normativo regionale dinamico, l'approvazione e adozione dello strumento urbanistico in assenza anche di una chiarezza del territorio gravato da usi civici porterà il territorio comunale ad una situazione più statica per un tempo indefinito.

Prende la parola il Consigliere Molinari: Mi riferisco agli usi civici. Indipendentemente da quello oggi affermato, oggi non esiste un documento nel Comune di Castiadas che indichi l'uso civico. Se entrate nel sito della Regione potete verificare che nell'elenco dei comuni gravati da usi civici non c'è Castiadas. Ebbene, in questo elenco Castiadas non c'è. L'Ufficio del Piano sa benissimo che non ci sono atti ufficiali in questo Comune e non sono mai arrivati relativi al vincolo degli usi civici. Neanche nell'archivio della Regione Sardegna ci sono atti relativi all'uso civico di Castiadas. Se dobbiamo andare avanti per atti non c'è un atto pervenuto da parte dell'Assessorato all'Agricoltura che dica che a Castiadas c'è l'uso civico. La cosa più paradossale è che a Camisa c'è una lottizzazione in Zona C che sta finendo di edificare. Mi chiedo come andrà a finire questa diatriba tra la Regione e il Comune. L'Ufficio del Piano è a conoscenza del vincolo dell'uso civico ma di atti ufficiali in questo Comune no ce ne sono. Pertanto l'Assessorato all'Urbanistica si è impegnato a correggere eventuali errori. Se l'uso civico ci fosse realmente vorrebbe dire che la riforma agraria è farlocca. Se viene confermato che a Castiadas c'è l'uso civico questo sarebbe davvero un dramma. Mi sto permettendo di dire le cose così come stanno. Ribadisco che non esiste alcun atto a riguardo.

Visto il risultato della votazione;

DELIBERA

1. Per le motivazioni tutte evidenziate in premessa che andranno a costituire Parte Integrante e Sostanziale del dispositivo deliberativo;
2. Di adottare il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI ai sensi della L.R. n.° 45/89 e ss.mm. ed.ii , così come redatto dai tecnici incaricati e costituito dai seguenti allegati per farne parte integrante e sostanziale:

STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA (art. 25 NTA del PAI)

Elaborato AA_EL_1 (relazione geologica)

Elaborato AA_EL_2 (relazione geotecnica)

Elaborato AA_EL_3 (studio di compatibilità geologica e geotecnica)

DELIBERA DI CONSIGLIO n.19 del 27-04-2017 COMUNE DI CASTIADAS

Tavola AA_1_(N; S) - Carta geologica
Tavola AA_2_(N; S) - Carta geotecnica
Tavola AA_3_(N; S) - Carta dell'uso del suolo
Tavola AA_4_(N; S) - Carta geomorfologica
Tavola AA_5_(N; S) - Carta instabilità potenziale
Tavola AA_6_(N; S) - Carta acclività
Tavola AA_7_(N; S) - Carta della pericolosità da frana

STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA (art. 24 NTA del PAI)

Elaborato AA_EL_4 (studio di compatibilità idraulica)
Tavola AA_8_(N; S) - Carta dei bacini idrografici
Tavola AA_9_(N; S) - Carta della pericolosità idraulica
Tavola AA_10_(N; S) – Stralcio del PAI
Tavola AA_11_(N; S) – Stralcio del PSFF

COMPONENTE AMBIENTALE

E00 Componente Relazione Ambientale ;
TAV. E01A Carta dell'uso del Suolo;
TAV E01B Carta dell'uso del Suolo;
TAV. E02A Carta della copertura vegetale ;
TAV. E02B Carta della copertura vegetale;
TAV. E03A Carta della capacità d'uso dei suoli;
TAV. E03B Carta della capacità d'uso dei suoli;
TAV. E04A Carta della zonizzazione agricola;
TAV. E04B Carta della zonizzazione agricola;

ASSETTO STORICO CULTURALE

DB Mosaico-Beni culturali e Paesaggistici -Relazione Generale;
DB Mosaico-Beni culturali e Paesaggistici –Base Cartografica mosaico delle Ortofoto, 2010,RAS;

RELAZIONE

- P – 00 RELAZIONE: Castiadas, Paesaggio della Bonifica

TAVOLE:

- P - 01 A Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P - 01 B Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P - 01 C Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P - 01 D Evoluzione storica degli elementi caratterizzanti
- P – 02 Interpretazione dell'armatura paesaggistica: “Castiadas, Paesaggio della Bonifica”
- P – 03 Struttura del progetto di valorizzazione paesaggistica - Masterplan generale
- P – 04 Struttura del progetto di valorizzazione paesaggistica - Masterplan Componente 01 “Identità”

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Elenco-Elaborati
A.1–Relazione-generale.
A.4–Norme-Tecniche-di-Attuazione.
A.5–Regolamento-edilizio.

Tav.U.1-Carta-assetto-insediativo
Tav. U.2– Stato di attuazione del PUC vigente. (scala 1:25.000)
Tav. U.3.a – Zonizzazione del territorio extraurbano. (scala 1:10.000)
Tav. U.3.b – Zonizzazione del territorio extraurbano. (scala 1:10.000)
Tav. U.4 – Zonizzazione delle borgate: L'Annunziata. (scala 1:2.000)
Tav. U.5 – Zonizzazione delle borgate: Camisa. (scala 1:2.000)
Tav. U.6 – Zonizzazione delle borgate: Castiadas Centro. (scala 1:2.000)
Tav. U.7 – Zonizzazione delle borgate: Olia speciosa. (scala 1:2.000)
Tav. U.8 – Zonizzazione delle borgate: San Pietro. (scala 1:2.000)
Tav. U.9 – Compensazioni urbanistiche

3. Di dare atto che dalla data di adozione della presente deliberazione divengono efficaci le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3 del DPR 380/2001 (norme di salvaguardia);
4. Di provvedere alla pubblicazione del presente atto deliberativo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.° 08 del 23.04.2015;

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL Sindaco
F.to Dott. Quintino Sollai

IL Segretario Comunale
F.to Dott. Efsio Farris

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione in applicazione dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio on line per 15 gg. consecutivi a partire dal 09-05-2017

IL Segretario Comunale
F.to Dott. Efsio Farris

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 03-06-2017

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 37, comma 2 L.R. 2/2016)

X Perché decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art. 37, comma 2 L.R. 2/2016)

IL Segretario Comunale
F.to Dott. Efsio Farris

Copia conforme ad uso amministrativo