

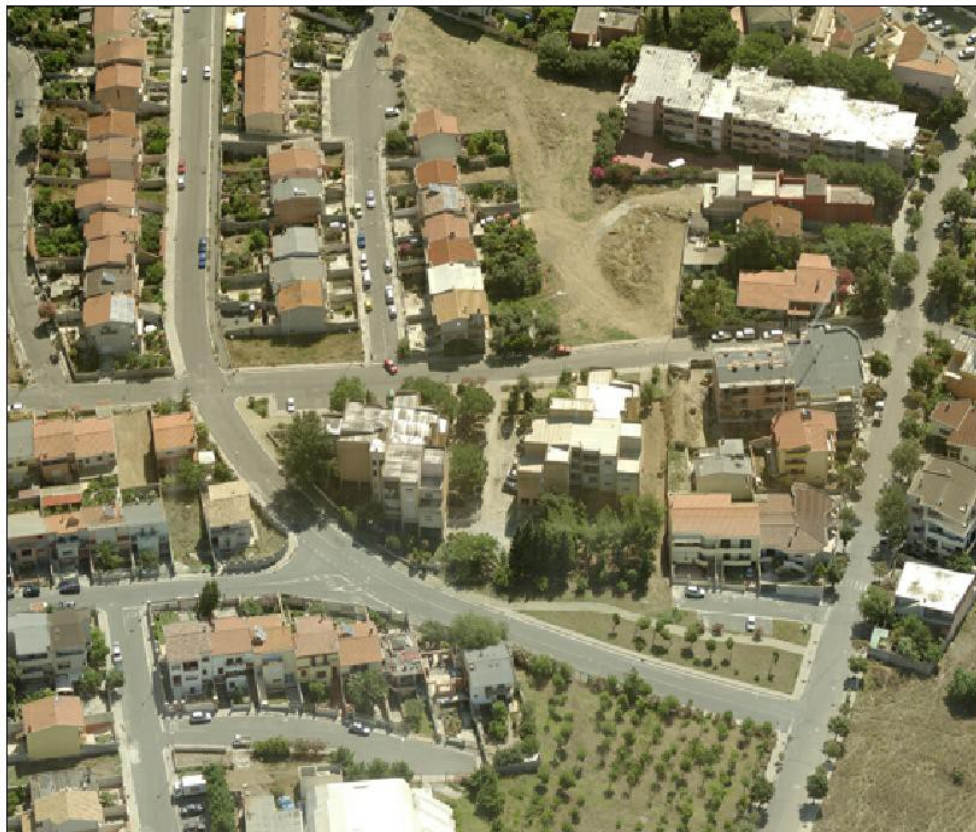


Comune di Sinnai

Provincia di Cagliari

Settore Urbanistica

Variante al Piano di Zona " SA PIRA"



OGGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA **Febbraio 2014**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Ing. Silvia SERRA - Ing. Massimiliano SCHIRRU - Geom. Paolo MONNI - Geom. Salvatore FLORIS

Il Responsabile del Settore
Ing. Silvia Serra

Il Sindaco
M. Barbara Pusceddu

L'Assessore all'Urbanistica
Andrea Orrù

L'ambito urbanistico del Piano di Zona (P.d.Z.) o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) denominato "Sa Pira" è stato delimitato originariamente con deliberazione della Giunta Municipale n. 536 del 23/12/1977 con i poteri del Consiglio Comunale, ratificata dal Consiglio con deliberazione n. 20 del 01/03/1978 e ricade in zona urbanistica "C" di espansione residenziale, così come individuata nell'allora vigente Programma di Fabbricazione e così come individuata, nella sua ultima stesura, nel Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 31/05/1982, contro dedotta con deliberazione n. 66 del 11/06/1982, rese esecutive, ha adottato il P.d.Z. in località "Sa Pira" poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 1112/U del 24/06/1983 e poi oggetto di successive varianti.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10/07/1992 è stata approvata una prima variante non sostanziale al Piano di Zona divenuta esecutiva con nota del CO.CI.CO. n. 9743 del 12/10/1992.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996 è stata adottata una variante non sostanziale al Piano di Zona il cui contenuto principale può essere così sintetizzato:

- eliminazione della tipologia del tipo isolato a palazzina e approvazione per gli stessi lotti, di quella a schiera della tipologia esistente; sono stati adottati due tipi edilizi principali: un tipo plurifamiliare, su due o tre piani fuori terra più eventuale seminterrato o pilotis, a seconda dell'andamento del terreno, adottato per la realizzazione di interventi da parte di cooperative, ed un secondo tipo per abitazioni singole, a schiera su due piani;
- individuazione di una zona per l'ubicazione dei servizi strettamente connessi con la residenza;
- approvazione di una nuova tipologia così composta:
 - ✓ al piano terra volumi per servizi strettamente connessi con la residenza;
 - ✓ al piano primo volumi per l'abitazione;
- ridistribuzione dei servizi conseguenti a nuova dislocazione degli stessi e omogeneizzazione dei dati catastali con quelli cartografici;

Il Piano attuativo è delimitato territorialmente dalla Via Pineta, dalla Via Caravaggio nonché dalla Zona "B" di completamento residenziale lungo la fascia di sviluppo urbano verso la foresta demaniale "Sa Pira" e comprende:

- parte della Via Pineta;
- parte della Via Caravaggio;
- Via Voltaire;
- parte di Via Dei Lecci;
- parte di Via Delle Eriche;
- parte di Via Delle Ginestre;
- Via Cartesio;
- parte di Via Socrate;
- Via Leibnitz;
- Via Schopenauer.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29/10/1997, così come integrata con deliberazione del C.C. n. 30 del 22/04/1999 è stato approvato il Programma di Recupero Urbano ai sensi della Legge 493/93 finanziato per l'importo di £ 1.000.000.000 e riguardante anche i Piani di Zona "Bellavista" e "Via Libertà".

Il Programma di Recupero Urbano, oltre alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione, ha previsto l'utilizzo di parte delle volumetrie ancora in capo al Comune di Sinnai e destinate a servizi strettamente connessi con la residenza per la realizzazione, in apposito lotto, di un ostello della gioventù.

La realizzazione di tale opera, che si prevedeva di realizzare prioritariamente con finanziamenti pubblici e assegnare in gestione, di fatto non ha trovato attuazione. Alcune previsioni contenute nel P.R.U., inoltre, pur costituendo, a parere degli scriventi, variante sostanziale al Piano di Zona, non hanno seguito il completo iter di approvazione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm. e, pertanto, sono da ritenersi decadute.

Le previsioni del Piano di Zona e del Programma di Recupero Urbano non hanno trovato completa attuazione, con particolare riferimento alle volumetrie ancora in capo all'Amministrazione comunale e destinate alla realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza; la mancata assegnazione di tali volumetrie ha

determinato un mancato introito per le casse comunali; infatti, il quadro finanziario del Piano prevedeva una spesa per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la sua completa attuazione, da coprire anche con gli introiti dalla cessione dei volumi di cui sopra ancora in capo all'Amministrazione comunale.

Al fine di dare completa attuazione al P.E.E.P. e definirne gli aspetti finanziari, l'Amministrazione comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2012 ha adottato una variante sostanziale al Piano di Zona "Sa Pira" ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e ss.mm.ii.;

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013 la variante al Piano di Zona è stata adottata in via definitiva, entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. in data 18.07.2013;

Il Piano Urbanistico Comunale prevedeva il recepimento della perimetrazione del Piano di Zona già approvato; in fase di redazione, però, la trasposizione della perimetrazione sulla nuova base cartografica aerofotogrammetrica fu viziata da alcuni errori:

con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40 del 26.06.2002 avente ad oggetto "Permuta area urbana a Sinnai" e n. 50 del 28.10.2004 di rettifica, l'Amministrazione comunale accolse un'istanza di permuta presentata da alcuni cittadini subordinandola alla stipulazione del relativo atto pubblico per il trasferimento delle proprietà e all'adozione della variante al P.U.C.: la proposta di permuta traeva origine da una errata rappresentazione grafica del perimetro delle zone B1 e C1 rispetto al previgente Programma di Fabbricazione e alla perimetrazione del Piano di Zona "Sa Pira"; l'istanza era mirata ad un'assestamento cartografico della perimetrazione delle zone in esame mantenendo invariate le superfici scambiate di Zona C e di Zona B.

La presente variante si rende necessaria al fine di apportare alcune correzioni grafiche alla perimetrazione rappresentata nel P.U.C. in relazione al Piano di Zona "Sa Pira"; ciò anche in attuazione delle direttive del Consiglio Comunale con atto n. 50/2004 sopra richiamato; in conformità a tale adeguamento deve essere assestato il Piano di Zona che, oltre a recepire le correzioni cartografiche sulla perimetrazione, contiene una lieve risagomatura del coul de sac della nuova viabilità e una lieve modifica dei lotti nn. 135, 136 e 137 adiacenti;

Prima dell'adozione definitiva della presente variante, subordinata all'entrata in vigore della propedeutica variante al P.U.C., dovrà essere redatto lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica e acquisito il relativo parere ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I.;

Nonostante parte del Piano e dei nuovi lotti ricadano entro la fascia dei 150 metri dal rio Sa Pira, trattandosi di Piano ex L. 167/62 e L. 865/71, ai sensi del combinato disposto dell'art. 18 della L. 865/71 e dell'art. 142, comma 2 lett. b), del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non è dovuto lo studio e la relativa acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica.

Il progetto di "Variante al Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sa Pira" a seguito di adeguamento della perimetrazione", oltre alla presente relazione è costituito dagli elaborati grafici di seguito elencati:

- **Tav. 1** "Localizzazione P.D.Z. SU STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE ZONA URBANISTICA "C1C";
- **Tav. 2** "ZONIZZAZIONE P.D.Z. SU BASE CATASTALE";
- **Tav. 3** "ZONIZZAZIONE VERIFICA STANDARD URBANISTICI";
- **Tav. 4** "LOCALIZZAZIONE LOTTI SU RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 2009";
- **Tav. 5** "LOCALIZZAZIONE LOTTI SU STRALCIO FOTO AEREA ANNO 2009"
- **Tav. 6** "PLANOVOLUMETRICO NUOVI LOTTI RESIDENZIALI";

Il Responsabile del Settore
Ing. Silvia Serra