



COMUNE DI SANLURI
Provincia del SUD SARDEGNA

P.U.C. Piano Urbanistico Comunale

Variante non sostanziale al PUC per il declassamento di area edificabile da Zona produttiva D4 a Zona agricola E2

(art. 20, co. 26 L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

**Elaborazione tecnica a cura del
Servizio Tecnico – Ufficio Urbanistica e gestione del Territorio**

I Tecnici incaricati:

Geom. Luigi Atzeni

Geom. Sandro Farris

Il Responsabile del Servizio Tecnico:

Ing. Ignazio Pittiu

Aggiornamento:

luglio 2020

Il Sindaco:

Dr. Alberto Urpi

Premessa

La variazione che si intende apportare al Piano Urbanistico Comunale di Sanluri attualmente vigente, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 15/01/2001 divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 14 del 27/04/2001, di cui alla presente relazione illustrativa e relativo elaborato grafico, riguarda esclusivamente una porzione di superficie di limitata estensione, posta nella parte sud del centro urbano, di circa 8.750 mq, costituita dai mappali Fig. 37, Mappali 161, 161/e, 464, 465, 466, 467, 468.

Con la presente, l'Amministrazione Comunale intende rispondere alle esigenze dell'istanza assunta al protocollo generale dell'ente n. 19782/2019 con la quale i proponenti chiedono il declassamento da area edificabile a zona agricola.

Quadro Urbanistico di riferimento

Nelle attuali previsioni del Piano, l'area oggetto di variante è inserita nella più vasta sottozona D4 per attività produttive, rispetto alla quale viene a trovarsi in posizione marginale, confinante ad est con la Zona agricola E2, ed a nord, verso l'abitato, con la viabilità della ex S.S. 131. Detta classificazione risale alla prima stesura del Piano Urbanistico Comunale come approvato nel 2001, trasformando la precedente classificazione di zona agricola in zona produttiva.

I dati vigenti di piano per la Zona produttiva D4 sono:

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m
- Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Distacco dai confini: 8,00 m
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.
- L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Dai dati di piano sopra riportati si deduce un indice di edificabilità pari a 6 mc/mq.

L'area, attualmente non urbanizzata, presenta un modesto carico antropico, rilevandovi esclusivamente l'abitazione dei proponenti.

Con riferimento all'intero comparto edificatorio, questo presenta una attuale utilizzazione agricola e ad oggi non risulta nessuna istanza finalizzata all'effettuazione di opere di urbanizzazione a scopo edificatorio. I promotori peraltro, per quanto dichiarato nella richiesta sopra richiamata, non hanno in corso, né hanno intenzione di avviare iniziative di lottizzazione ed urbanizzazione dell'area in oggetto per finalità artigianali e produttive.

La variante proposta

La presente variante si sostanzia nella riclassificazione dell'area in oggetto, e precisamente variando la classificazione da Zona produttiva D4 a Zona agricola E2.

Ne consegue pertanto una riduzione della superficie del comparto edificatorio della Zona produttiva ed un corrispondente incremento della superficie della Zona agricola. Data la limitata estensione dell'area oggetto di variazione, la superficie residuale del comparto edificatorio coinvolto nella modifica è tale da non precluderne il potenziale edificatorio, e la sua conformazione non ne compromette un organico e funzionale utilizzo per eventuali future opere di urbanizzazione ed edificazione.

I dati dimensionali di piano vedono pertanto una contrazione complessiva del carico urbanistico insediabile, derivante dai differenti parametri di zona. In particolare secondo le vigenti norme di attuazione al piano, nelle aree classificate come Zone agricole E2, sono ammessi i seguenti indici massimi di edificabilità relativi alle strutture sotto indicate, significativamente inferiori all'indice di edificabilità della Zona produttiva D4:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali. Indice di edificabilità fino a 0,20 mc/mq;
- b) fabbricati per agriturismo, e per turismo rurale così come normati al successivo punto 2.5.4;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva): indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq;
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e del disagio sociale: indice di edificabilità fino a 0,10 mc/mq; superficie minima di intervento ha 2,00;
- e) residenze connesse alla conduzione dei fondi: indice di edificabilità fino a 0,01 mc/mq, “per i coltivatori diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali (I.A.P.) l’indice di edificabilità è stabilito in 0,015 mc/mq”; la volumetria dovrà essere edificata separatamente dalla volumetria per la conduzione agricola del fondo con distanza minima tra detti fabbricati di 10 m.
- f) ai fini del solo computo della volumetria, nella zona E2, nel caso di aziende agricole o zootecniche dirette da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui, ma che siano al servizio dell’azienda. I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati a trascrizione nei pubblici registri che ne riportino i vincoli derivanti dall’avvenuta utilizzazione edificatoria mediante stipula di atto unilaterale d’obbligo.
- g) Nella zona E2, per superfici fondiarie inferiori ad Ha 2,00 e comunque superiori ad Ha 0,50 è ammessa la realizzazione di un deposito attrezzi edificato su di un unico vano e su di un unico livello della superficie lorda massima di mq 15,00 e del volume massimo di mc 50,00; non è ammessa la realizzazione di verande, loggiati, porticati, ecc..

Con la presente variazione non vengono modificate le vigenti Norme Tecniche di Attuazione, e non vengono introdotte variazioni nella zonizzazione del restante territorio comunale.

Qualificazione della variante

La Legge Regionale n. 45/1985 come ss.mm.ii., all’articolo 20 descrive la procedura per l’approvazione del piano urbanistico comunale.

In particolare al comma 22 stabilisce che le modifiche degli elaborati e delle norme di attuazione costituiscono varianti al piano urbanistico comunale. Il medesimo articolo individua puntualmente le varianti sostanziali al comma 23 e gli atti non costituenti variante al comma 25, mentre le varianti non sostanziali sono definite in via residuale (comma 26).

Il secondo comma dell'articolo 21 prevede espressamente che “con deliberazione della Giunta regionale sono definite, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, le modalità per correlare e coordinare, in coerenza con gli articoli 2 bis, 20 e 21 della Legge Regionale n. 45 del 1989, i diversi procedimenti propedeutici all'approvazione degli atti di governo del territorio e sono delineate le modalità di conclusione dei procedimenti in corso, che possono seguire anche le procedure previgenti in ragione del loro differente stato di definizione”.

In attuazione della predetta disposizione, la Regione Sardegna con D.G.R. n. 5/48 del 29/01/2019 ha emanato un primo atto di indirizzo in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio, all’interno del quale, all’interno del quale l’articolo 3 tratta le varianti al Piano Urbanistico Comunale.

Per quanto di interesse, all’articolo 3.1, lettera c, il richiamato atto di indirizzo, precisa quali modifiche rientrano nella fattispecie “modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati” recitando testualmente: “sono le modifiche che incidono sulle destinazioni di zona del Piano e sulla relativa disciplina normativa; non rientrano nella fattispecie in esame quelle indicate nel successivo punto 3.3, come varianti non sostanziali”.

Il richiamato articolo 3.3, lettera a, stabilisce che rientrano tra le varianti non sostanziali le modifiche che “introducono aree a destinazione agricola, con normativa conforme alle altre zone agricole già individuate dal Piano

nell'immediato intorno, a condizione che le previsioni siano coerenti con le disposizioni pianificatorie e normative sovraordinate.”

Dal combinato disposto delle richiamate disposizioni, si ritiene corretto classificare la presente quale variante non sostanziale al vigente piano urbanistico, per la quale deve applicarsi il procedimento di cui all'articolo 20, comma 28 e seguenti.

Verifica di assoggettabilità

Viste le “linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali” emanate dalla Regione Sardegna con D.G.R. n. 44/51 del 14/12/2010, che al capitolo 2.2.1 descrive il procedimento di verifica di assoggettabilità previsto dalla parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., si dà atto che la presente Variante al Piano Urbanistico Comunale ricade nelle fattispecie per cui non è prescritta la procedura di verifica. A tal fine si dà atto che trattasi di “variante al piano urbanistico comunale che non determina incremento del carico urbanistico e che non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa”.

Il Tecnico Incaricato: Geom. Luigi Atzeni

Il Tecnico Incaricato: Geom. Sandro Farris

Il Responsabile del Servizio

Ing. Ignazio Pittiu