



COMUNE DI DOLIANOVA
PROVINCIA DI CAGLIARI
PIAZZA BRIGATA SASSARI
UFFICIO TECNICO

**COMMISSIONE CONSILIARE SPECIALE PER IL P.U.C.
VERBALE DI RIUNIONE n° 2**

L'anno *duemilaquattordici*, il giorno *nove* del mese di *dicembre*, alle ore 19.30, previa regolare convocazione in forma scritta inviata ai componenti, si è riunita presso la sala Giunta del Municipio di Dolianova la Commissione Consiliare Speciale per il P.U.C., alla presenza dell'Assessore all'Urbanistica e dei progettisti ing. Milena Lecca e ing. Andrea Telmon, composta dai signori:

- Emanuele Cabboi – presidente;
- Gilla Pusceddu;
- Roberta Uras;
- Marco Lepori;
- Ricciotti Usai;
- Luigi Piano;
- Severino Agus.

È assente giustificata la componente Barbara Cadeddu.

Presenza alla riunione, con funzione di segretario verbalizzante, il Responsabile del Settore Urbanistico-Manutentivo ing. Mario Sardu.

Il Presidente apre la seduta e chiede ai professionisti presenti di illustrare i contenuti del nuovo PUC. Su invito del Presidente, l'ing. Sardu distribuisce ai componenti presenti un CD contenente quanto concordato nella precedente seduta, ossia le zonizzazioni del PUC proposte dai progettisti e le norme tecniche di attuazione, tutti in formato PDF, oltre allo studio di compatibilità geologica e idraulica ed alle bozze del piano del traffico e dello studio dei beni culturali

L'ing. Lecca prende la parola e riassume rapidamente gli elementi costitutivi del nuovo PUC e i suoi principi informativi, sottolineando, come già fece la scorsa riunione l'Assessore all'Urbanistica, la coerenza delle bozze presentate alla Commissione con quanto deliberato nell'aprile del 2010 dalla precedente legislatura.

L'ing. Telmon pone l'accento su alcune peculiarità della zonizzazione proposta (come, ad esempio, l'estensione del centro storico e la sua suddivisione in due sottozone, nonché il posizionamento delle nuove zone S) e su alcune "novità" normative (l'introduzione delle zone di frangia), spiegando che tali caratteristiche scaturiscono direttamente dalle indicazioni fornite dalla RAS nel corso degli incontri interlocutori effettuati presso l'Assessorato all'Urbanistica.

I professionisti, su sollecitazione del Presidente, compiono, quindi, un excursus un po' più approfondito delle singole zone omogenee, che di seguito si riassume:

- **Zone A:** resta la presenza di due centri storici, legati agli antichi abitati di S. Pantaleo e Sicci S. Biagio, ma gli areali delle due zone si allargano leggermente, in quanto comprendono anche quelle che attualmente sono zone B_r inserite nel Centro Matrice (o centro di prima e antica formazione); questa ultime formeranno la sottozona A₂, mentre le aree del centro storico consolidato formeranno la sottozona A₁; rimane ancora la necessità di

disporre di una pianificazione di dettaglio (Piano Particolareggiato), in quanto quella attualmente vigente non è conforme al PPR e, pertanto, non rende pienamente operativa la delega di cui alla L.R. 28/98;

- **Zone B:** le zone B sono rimaste le stesse della zonizzazione attuale, ma la loro sottozonizzazione, conformemente ai dettati del PPR, ricalca la classificazione dell'edificato secondo il periodo di costruzione; gli ingegneri mettono in evidenza la scelta di non modificare l'indice di fabbricabilità fondiario massimo rispetto a quello attuale, in coerenza con le scelte fatte dal Consiglio nel 2010;
- **Zone C:** per queste zone omogenee si fa rimarcare il diverso orientamento adottato rispetto a quanto chiesto dalla RAS: secondo quest'ultima, le zone C non attuate con piani di lottizzazione sarebbero dovute essere declassificate a zone E ed, eventualmente, riposizionate sul territorio in funzione dell'effettiva utilità, da dimostrarsi con la capacità insediativa; in coerenza con quanto deliberato nel 2010, invece, le zone C sono state riproposte, assegnando loro, però, un tempo massimo di 5 anni per la pianificazione attuativa; allo scadere di tale lasso temporale, il Comune potrà adottare le misure previste dalla legge per ripianificare i comparti inattuati (eseguendo, quindi, espropri per la formazione di P.E.E.P., piani di lottizzazione d'ufficio o declassificazioni); tale soluzione è stata condivisa dalla RAS.

Il componente Agus domanda quale sia stato il tasso di crescita demografica utilizzato per il dimensionamento del PUC. Risponde l'ing. Lecca, illustrando lo studio demografico alla base del dimensionamento del PUC e la conseguente determinazione della capacità insediativa.

Il componente Piano domanda quali siano gli strumenti concreti per il governo delle sottozone della zona B e quali differenze vi siano fra di loro. Ancora l'ing. Lecca risponde che fra le sottozone della zona B non vi sono differenze a livello normativo, esse si differenziano unicamente per l'epoca di costruzione del tessuto edificato e, di conseguenza, per la tipologia delle edificazioni. In proposito, ritiene opportuno dare risalto alla nozione, introdotta col nuovo PUC, di regolamentazione della zona di frangia (la cui necessità è stata particolarmente evidenziata dalla RAS), che coinvolge anche alcune zone B che si trovano a essere immediatamente limitrofe alle zone agricole E.

- **Zone D:** le zone D sono rimaste sostanzialmente le stesse del PUC attuale, con alcune leggere modifiche alla sottozonizzazione; si nota che le ultime due zone D₁/S (zone ex-industriali dismesse) all'interno dell'abitato (segnatamente l'ex sede della Cantina Sociale e il complesso conosciuto come "ex-bricchettificio") sono state trasformate in zone miste C-G analogamente a quanto già fatto per il comparto "ex-Sardapacorini", al fine di garantire uno strumento sicuramente più flessibile, al di là della volontà dei proprietari, per il recupero;
- **Zone E:** con le zone agricole, i professionisti introducono la Commissione alla lettura delle zonizzazioni extraurbane; la più marcata differenza col PUC attuale consiste nell'aver previsto, nel nuovo PUC, la distinzione delle zone agricole in sottozone, conformemente ai dettati delle direttive regionali sulle zone agricole, in vigore ormai dal 1994; viene sottolineata l'assenza delle sottozone E₄ (frazioni rurali), derivante sicuramente più da una presa d'atto dell'esistente che non da una precisa volontà pianificatoria: i nuclei abitati extraurbani, infatti (Monti Nou, Is Istrias e Maidana), non hanno alcuna caratteristica di borgo rurale ed, inoltre, le condizioni del rischio, emergenti dallo studio di compatibilità geologica e idraulica, non ne consentirebbero l'ulteriore insediamento residenziale;
- **Zone F:** a fronte delle 2 sottozone attualmente esistenti (F₁ a S. Giorgio e F₂ a Sa Colonia), verrà mantenuta solo una parte (circa 8 ha su un totale di 31) di quella di Sa Colonia; la zona F di S. Giorgio notoriamente non è mai stata attuata, mentre nella zona F di Sa Colonia vi è un interesse della proprietà, coincidente con la volontà dell'Amministrazione, di conservare l'ambiente naturale, tanto più che la zona di trova in piena ZPS "Monte dei Sette Fratelli";
- **Zone G:** per le zone G vale un discorso analogo a quello che ha determinato il perimetro della zona F: le zone G presenti nell'attuale PUC derivano da un intervento sullo strumento urbanistico che risale al 1999, legato a finanziamenti derivanti dai Piani Integrati d'Area (PIA); tali finanziamenti non produssero mai alcun intervento ed il PIA fu accantonato; per

questo motivo, venuto a cadere il motivo che determinò la perimetrazione delle zone G in agro, tali zone vengono semplicemente cancellate e declassificate a zone E;

- **Zone H:** per quanto attiene le zone H, ferme restando quelle derivanti dai vincoli archeologici (solo i vincoli diretti, i vincoli riflessi non verranno posti in zona H, la cui normativa è più restrittiva del vincolo riflesso archeologico) e dalle zone di rispetto dei depuratori e dei cimiteri, vi è da notare la scelta attuata di non porre in zona H (urbanistica) le aree ricadenti nelle classi H_{g2}, H_{g3}, H_{g4}, H_{i3}, H_{i4} dello studio di compatibilità geologica e idraulica, in quanto i vincoli introdotti da dette classi di rischio sono già sufficientemente precisi e operano indipendentemente dalla zona omogenea in cui ricadono, senza bisogno che l'ulteriore vincolo urbanistico (spesso molto più restrittivo) comprometta la possibilità d'uso delle aree; va, infatti, rimarcato che in tali aree sono sempre possibili interventi di mitigazione, in grado di abbassare la classe di rischio e, quindi, di rendere utilizzabile il territorio; con questa filosofia non sono state declassificate alcune aree del centro urbano classificate come zone C e interessate da classi di rischio geologico e idraulico da medio a elevato; va infine notata la diminuzione della zona H circostante il cimitero di S. Elena sul lato della strada "Funtan'e Pirastu", che risponde a criteri di omogeneità e continuità del tessuto urbano periferico ed è stata autorizzata dalla ASL competente in materia;
- **Zone S:** l'individuazione delle zone S nell'abitato è stata particolarmente sofferta; l'impossibilità di confermare la totalità delle aree individuate dal PUC attuale sul colle S. Sebastiano, a causa del contenzioso legato ai contratti di enfiteusi, ha costretto a reperire almeno una parte delle aree necessarie altrove, con i vincoli di continuità logico-urbanistica e di effettiva fruibilità posti in evidenza dalla RAS; in tale circostanza è emersa, quasi drammaticamente, l'assenza di aree libere di opportune dimensioni all'interno del centro abitato, da potersi destinare a standard urbanistico; da questi principali fattori scaturisce la scelta del posizionamento delle nuove zone S, che vanno, sostanzialmente, a compensare quelle forzatamente cancellate dal colle S. Sebastiano.

Il componente Piano domanda come mai, nella zonizzazione, la zona servizi del quartiere "Su Cuccureddu" non sia stata evidenziata e valorizzata in modo indipendente. Rispondono l'ing. Lecca e l'ing. Sardu che si tratta di cessioni della zona C ove fu realizzato il P.E.E.P. e, pertanto, non possono essere separate da quest'ultimo, in quanto individuate col piano attuativo e facenti parte di un comparto auto equilibrato nei confronti degli standard urbanistici, diversamente dalle zone A e B, i cui standard vanno ricercati nell'ambito urbano in sede di pianificazione generale.

Prende la parola l'ing. Telmon, che pone in evidenza l'introduzione, nel complesso delle normative regolamentari e di attuazione del nuovo PUC, di un elaborato avente forza di "regolamento energetico". Questo strumento, ancorché strettamente connesso alle normative del PUC, verrà reso indipendente da quest'ultimo, in modo da potervi apportare ogni necessaria modifica nel tempo, senza necessità di passare attraverso una riapprovazione dello strumento urbanistico generale. Coglie l'occasione, altresì, per elencare rapidamente le altre tavole, oltre a quelle di zonizzazione, che andranno a far parte del nuovo PUC.

Al termine dell'esposizione delle caratteristiche del nuovo PUC, il Presidente comunica che la prossima riunione è fissata per il giorno 16 c.m. alle ore 19 presso la sala Giunta del Municipio.

Il Presidente dichiara, quindi, chiusa la seduta.

La riunione si conclude alle ore 21,10.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente

Il Segretario