



COMUNE DI VILLA SAN PIETRO

PROVINCIA DI CAGLIARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA

N. 05
DEL 28.02.2000

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.

L'anno *duemila*, il giorno *ventotto* del mese di *febbraio*, alle ore **16.00**, nella sala delle riunioni della Casa Comunale.

IL COMMISSARIO AD ACTA

VISTA la L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche ed integrazioni, recante norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico del Marganai n. 11, reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 del 19/11/1993 e le norme tecniche di attuazione;

VISTO il Decreto del Presidente del Comitato Regionale di Controllo del 22 settembre 1998 con il quale il sottoscritto Ing. Antonio Conti è stato nominato Commissario ad Acta per porre in essere tutti gli adempimenti finalizzati alla adozione ed approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 45 dell'11/11/1998, con la quale si è adottato il Piano Urbanistico Comunale di Villa San Pietro;

DATO ATTO che il Co.Re.Co., giusta ordinanza Prot. n. 005862/01/98 – seduta del 05/01/1999, ha rinviato la succitata deliberazione n. 45/98, con richiesta di chiarimenti;

ATTESO che, in ottemperanza di quanto disposto dall'Organo di Controllo, si è provveduto ad adottare la deliberazione n.3 del 16/02/1999 avente per oggetto: "Deliberazione del Commissario ad Acta n. 45 dell'11/11/1998: "Adozione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento alle norme e previsioni del vigente piano territoriale paesistico" – ordinanza Co.Re.Co. di rinvio Prot. 005862/01/98 – seduta del 05/01/1999 - chiarimenti";

CONSIDERATO che il Co.Re.Co., con ordinanza n. 000985/01/99 – seduta del 09/03/1999 - pervenuta al Protocollo del Comune in data 18/03/1999, al n. 1382, ha annullato parzialmente la succitata deliberazione n.3/99;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 9 del 20.04.1999 su la quale, condividendo le osservazioni del Co.Re.Co. è stato riadottato il P.U.C. nella sua globalità, sia per la parte già resa esecutiva dal Co.Re.Co. sia per quella derivante dalle modifiche apportate dallo stesso Organo con l'ordinanza di annullamento parziale sopra richiamata;

ATTESO che la suddetta delibera è stata dichiarata esente da vizi dal Co.Re.Co. nella seduta del 21.05.1999 Prot. n. 2482/01/99;

CHE si è provveduto a rendere pubblico il deposito degli atti mediante avviso su "L'Unione Sarda" del 24 luglio 1999 e affissione in pari data all'Albo Pretorio del Comune;

CHE entro il termine fissato sono pervenute le seguenti 48 osservazioni:

Numero	Ditta	Data	Prot.
N.1	EREDI MONTIS E PIU'	11.05.99	2322 del'11.05.99
N.2	LOI TERESA	03.09.99	4397 del 06.09.99
N.3	MELE SALVATORE MONTIS FRANCESCA CANDIANI ROBERTA CANDIANI JESSICA PILLONI STEFANIA PILLONI MAURA MADEDDU PAOLA MONTIS VALENTINA MONTIS GIAMBATISTA	10.09.99	4574 del 10.09.99
N.4	SCOTTO GIOVANNI	14.09.99	4625 del 14.09.99
N.5	TIDDIA ANTONIO TIDDIA ANGELA MARIA TIDDIA IRIS GABRIELLA TIDDIA TULLIA	17.09.99	4700 del 17.09.99
N.6	AMMINISTRAZIONE COMUNALE	20.09.99	4761 del 20.09.99 .
N.7	GESSA ROSANNA GESSA ELIGIO GESSA ERMINIO GESSA MARIA LUCIA	20.09.99	4736 del 20.09.99 .
N.8	PIGA SANTINO	20.09.99	4735 del 20.09.99
N.9	AZIENDA AGRICOLA "SU MEDAU"	20.09.99	4746 del 20.09.99
N.10	USALA G. LUIGI MACIS GIOVANNI COTZA CLAUDIA ZENONI GIOVANNI	20.09.99	4757 del 20.09.99
N.11	USALA G. LUIGI PINA USALA	20.09.99	4756 del 20.09.99
N.12	e seguenti FADDA GRAZIANO FADDA LUIGI ZUDDAS SILVANA SODDU EFISIO MASCIA SANDRA	20.09.99	4758 del 20.09.99
N.13	segue elenco MUNTONI PIETRO MUNTONI PASCQUALE MUNTONI ANNA M. MUNTONI EFISIO	20.09.99	4717 del 20.09.99
N.14	FADDA MAURO	20.09.99	4726 del 20.09.99
N.15	MACIS GIOVANNI COTZA CLAUDIA	20.09.99	4725 del 20.09.99
N.16	SALONIS FRANCESCO MACIS ADELE	20.09.99	4724 del 20.09.99
N.17	DITTA AGRICOLA ORRU	20.09.99	4727 del 20.09.99
N.18	UGAS ELENA	14.09.99	4666 del 20.09.99
N.19	SODDU GIACOMO SPIGA ELIA SODDU PATRIZIA	21.09.99	4774 del 21.09.99
N.20	UGAS ELENA	21.09.99	4773 del 21.09.99
N.21	FERRARI MARIO	21.09.99	4772 del 21.09.99
N.22	CANU MICHELE FGM TOURIST Srl	21.09.99	4807 del 22.09.99

N.23	GIANNI FOLLESA (Autonoleggio Follesa dei F.lli Gianni e Pasquale) PALA GAVINO	21.09.99	4805 del 22.09.99
N.24	FADDA Giorgina PRINZIS Mario NIEDDU Italo DEPLANO Luigina M. MUNTONI Ivana VACCA Andrea	21.09.99	4806 del 22.09.99
N.25	PERRA GIORGIO	20.09.99	4808 del 22.09.99
N.26	MANTOVANI PAOLO MANTOVANI GIULIO	21.09.93	4847 del 23.09.99
N.27	FINPLUS SRL	21.09.99	4846 del 23.09.99
N.28	LAI FRANCO LAI MARIA VITTORIA LAI BIANCA MARIA LAI ANNA MARIA LAI MARCELLA ATZORI ADRIANA	21.09.99	4844 del 23.09.99
N.29	PORTOGHESE ANGELO	21.09.99	4845 del 23.09.99
N.30	AZIENDA FORESTE DEMANIALI	21.09.99	4843 del 23.09.99
N.31	PINNA GAVINO	21.09.99	4842 del 23.09.99
N.32	SPANO EFISIO	21.09.99	4841 del 23.09.99
N.33	MASSA PIER PAOLO	21.09.99	4840 del 23.09.99
N.34	CASULA GIAMPIERO	21.09.99	4839 del 23.09.99
N.35	SODDU PALMERIO	21.09.99	4838 del 23.09.99
N.36	GESSA IVO	21.09.99	4837 del 23.09.99
N.37	PINTORI ANTONIO	21.09.99	4834 del 23.09.99
N.38	FADDA LUCIANO	21.09.99	4835 del 23.09.99
N.39	URRU LUIGI	21.09.99	4836 del 23.09.99
N.40	CARA SILVIO	21.09.99	4833 del 23.09.99
N.41	VARGIU PATRIZIA	21.09.99	4832 del 23.09.99
N.42	FADDA GRAZIANO	21.09.99	4831 del 23.09.99
N.43	CARDIA MARIA TERESA	21.09.99	4830 del 23.09.99
N.44	PIGA OTTAVIO	21.09.99	4828 del 23.09.99
N.45	MONTIS ELEONORA	21.09.99	4828 del 23.09.99
N.46	PILI ANTONIO	21.09.99	4827 del 23.09.99
N.47	CASU ANTONIO	21.09.99	4826 del 23.09.99
N.48	CABONI ROBERTINO	21.09.99	4825 del 23.09.99

CHE oltre la scadenza sono pervenute ulteriori due osservazioni:

Numero	Ditta	data	Prot.
N.49	EDILNORD	24.09.99	4866 del 24.09.99
N. 50	MURA ALDO	09.12.99	6295 del 09.12.99

CHE, in linea con la giurisprudenza consolidata, si è ritenuto di dover prendere in considerazione anche le osservazioni pervenute fuori termine e di assumere le conseguenti decisioni;

DATO ATTO che fra le osservazioni presentate risulta anche quella dell'Amministrazione Comunale predisposta secondo le indicazioni date dalla popolazione ;

RITENUTO di dover motivare quanto determinato in ordine a ciascuna delle osservazioni di seguito elencate:

1- Eredi Montis e più:

Oggetto della richiesta: viene richiesto l'inserimento ex-novo di una zona G per attività turistiche in terreni di loro proprietà.

Motivazione: premesso che la richiesta appare estremamente generica né supportata da adeguata documentazione tecnica che consenta di definire l'intervento proposto, comportando altresì una variante sostanziale al dimensionamento delle zone G, non compatibile con la fase di pianificazione attuale, né con le previsioni del PUC, per il quale detta area è gran parte una zona H, attesa la sua vicinanza a siti archeologici e la sua particolare giacitura, trovandosi a ridosso delle aree di esondazione del rio Mannu;

Non accoglibile

2- Loi Teresa

Oggetto della richiesta: Richiesta di estensione della zona F (F.2.2.) a completamento della sua proprietà

Motivazione: premesso che la richiesta appare non supportata da adeguate considerazioni tecnico urbanistiche, la richiesta comporta una variante sostanziale al dimensionamento delle zone F non compatibile con la fase di pianificazione attuale. Si osserva inoltre che la dimensione, la conformazione delle aree e la loro localizzazione, non consentono una adeguata integrazione alla pianificazione esistente.

Non accoglibile

3- Mele Salvatore Angelo e più

Oggetto della richiesta: Richiesta di zonizzazione in zona G dei terreni di proprietà

Motivazione: La richiesta è la medesima presentata dagli Eredi Montis e più

Non accoglibile

4- Scotto Giovanni

Oggetto della richiesta: Richiesta di estensione della zona F1 di Is Fossus a completamento della sua proprietà

Motivazione. Le aree interessate risultano adiacenti alla zona F definita dal PUC, ed intercluse su tutti i lati dalla stessa zona F e dalla viabilità esistente. L'accoglimento dell'istanza comporta la chiusura del disegno urbanistico della sub-zona, di dimensioni compatibili con l'estensione della stessa sub-zona.

Si accoglie

5 – Tiddia Antonio e più

Oggetto della richiesta: Richiesta di spostare la strada che attraversa i suoi mappali della zona D sul confine più lungo

Motivazione: La modifica richiesta non comporta variante sostanziale di indirizzo programmatico.

Ciò considerato che la viabilità cui si fa riferimento è di mera previsione di collegamento di due tratti di circonvallazione. Si conferma l'indirizzo del PUC, rimandando la definizione del tracciato alla fase attuativa del Piano. Pertanto la viabilità così indicata nel PUC viene sostituita da uno schema di collegamento.

Si accoglie parzialmente

6 – Amministrazione Comunale di V.S.P.

Oggetto della richiesta: 1) elevare tutti gli indici delle zone B a 2,0 mc/mq. L'Amministrazione propone una articolata osservazione ipotizzando l'elevazione dell'indice delle zone B e la conseguente eliminazione di alcune zone C, al fine di non modificare il dimensionamento del Piano, adducendo come motivazione il fatto che molte abitazioni sono rimaste incomplete, essendo edificate al solo piano terra, e quindi chiede che queste possano essere completate.

Motivazione: si ritiene di **accogliere parzialmente** l'osservazione prevedendo, per i soli lotti già edificati al solo piano terra la possibilità del completamento dell'edificio esistente con un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq, ritenendo condivisibile l'aspetto connesso al completamento del disegno architettonico dei lotti e nella considerazione che l'incremento di popolazione insediabile (1% circa) risulta marginale e comunque stimabile in 34 ab., non necessitando altresì la modificazione degli standards già esuberanti.

La stessa Amministrazione fa inoltre le seguenti istanze:

1) Spostare più a Sud la strada di circonvallazione verso Pula

Motivazione: L'osservazione riprende quanto già oggetto di esame al punto n°5 -Tiddia - e pertanto è da considerarsi accolta parzialmente con le stesse motivazioni sopra descritte

Si accoglie parzialmente

2) Prolungare la strada parallela alla SS195 fino alla Circonvallazione.

Motivazione: L'osservazione risulta condivisibile; infatti permette di evitare che le zone D esistenti risultino nel prossimo futuro inaccessibili a seguito della posa delle barriere sulla SS. 125, viene pertanto inserita la previsione di viabilità' fino alla circonvallazione sud

Si accoglie

3) Eliminare il vicolo sul Corso vicino alla SS.195

Motivazione. L'osservazione risulta condivisibile perché attiene una pertinenza privata di accesso ad un lotto esistente ed edificato, ed inoltre la previsione del viottolo in oggetto risulta superflua a seguito dell'accoglimento del punto che precede.

Si accoglie

4) Regolamentare meglio le pertinenze

5) Regolamentare più dettagliatamente le coperture accessorie sul confine

Motivazione. L'osservazione non esplicita con chiarezza l'oggetto della richiesta, trattandosi comunque di materia normativa di carattere generale, si rimanda a quest'ultima ogni interpretazione.

Non si accoglie

6) Elevare le altezze in zona B a m.7,50 per consentire una migliore omogeneità con gli edifici al contorno

Motivazione: Si condivide l'istanza

Si accoglie

7) Semplificare le norme sulle possibilità edificatorie in zona B

Motivazione: La richiesta appare generica e tende a trascurare le peculiari caratteristiche delle varie sottozone B.

Non si accoglie

8) Possibilità di deroga dell'indice fondiario nelle zone B fino a 5,0 mc/mq per le strutture ricettive

Motivazione: La richiesta appare pleonastica in quanto già nei poteri del Consiglio

9) Aumentare la percentuale della superficie coperta nelle zone B

Motivazione: Le tipologie prevalenti nell'insediamento urbano di Villa S. P. consentono di attuare un rapporto di copertura pari a 2/3 della superficie fondiaria del lotto

Si accoglie

7 – Gessa Rosanna e più

Oggetto della richiesta: L'osservazione risulta articolata in diversi punti di seguito riassunti:

- 1) ripristino dei limiti e degli indici di zona B previsti dal P.d.F.
- 2) redistribuzione delle zone B.2.3. e G ricadenti nei terreni di loro proprietà
- 3) esprimersi sulle considerazioni svolte sulla parte espositiva dell'osservazione

Motivazione: Punto 1: la minore superficie è determinata sia da precedenti discrasie di tipo catastale, nonché dalla vicinanza con il rio Mannu; per quanto attiene alla densità edilizia, trattasi di nuova impostazione del piano, e nell'osservazione non vengono fornite valutazioni condivisibile sotto il profilo tecnico ed urbanistico

Non Accoglibile

Motivazione: Punto 2: quanto richiesto appare in parte condivisibile con la ridefinizione della linea di passaggio tra la zona G e B.2.3 che di fatto ristabilisce, anche se in maniera marginale, la situazione antecedente l'adozione del PUC fino al limite geografico delle aree stabili (limite contrafforti) individuate in cartografia. Peraltro la modifica comporta una variazione marginale ed ininfluenza sotto il profilo della dimensione delle zone B (circa 2.000 mq)

Si accoglie parzialmente

Motivazione: Punto 3: non si ritiene compito del commissario ad acta argomentare in ordine alle considerazioni espresse nelle premesse delle osservazioni, che comunque appaiono condividere gli indirizzi generali del PUC, ma che nel concreto non propongono nuove metodiche oggettive di calcolo della capacità insediativa.

8 – Piga Santino

Oggetto della richiesta: Chiede di ripristinare l'indice fondiario della zona B previsto dal PdF in quanto ha eseguito un solo piano dell'edificio a suo tempo assentintogli e pertanto risulta impossibilitato a completarlo.

Motivazione: Con norma generale apposta (punto 1 osservazione Amm.ne Comunale), è stata data la possibilità a chi deve completare la sopraelevazione di fabbricato esistente, munito di concessione edilizia, di poterlo eseguire con un indice fondiario massimo di 2,0 mc/mq.

Si Accoglie Parzialmente

9 - Azienda Agricola SU MEDAU

Oggetto della richiesta: Classificazione in zona F dell'intera Azienda

Motivazione: Come si evince dalle tavole tematiche del PUC e per diretta ammissione della proprietà, la zona ha spiccate peculiarità agricole, che non si intendono variare. L'azienda è destinata prevalentemente ad attività ippica, che la ditta intende valorizzare ai fini turistici e che non è preclusa dalle norme del PUC.

Non Accoglibile

10-Usala G.L. e più

Oggetto della richiesta: Viene richiesto preliminarmente l'inserimento in zona "B" di una striscia di terreno adiacente al rio Mannu, con considerazioni stridenti e contraddittorie sotto il profilo del rischio straripamenti. Infatti l'opponente, nella "prospettiva della realizzazione della diga SA STRIA, attualmente inesistente, ipotizzava un ampliamento delle aree edificabili.

Successivamente l'osservazione si articola in due punti:

A- parte dall'analisi dell'isolato "D" per arrivare alla determinazione degli indici da utilizzarsi per l'edificazione, contestando quindi i parametri che il progettista ha assunto a base dei suoi ragionamenti;

svolge una serie di considerazioni sulla tipologia edilizia, ponendosi problematiche interpretative, così come contesta alcune prescrizioni delle N.T.A.; Complessivamente l'osservazione si concretizza nella seguente richiesta:

a- modificare i parametri relativi all'isolato D, sottozona B22

b-modifica delle norme di attuazione per la sottozona B22, con la possibilità di

-costruire in aderenza;

-costruire in allineamento con altri fabbricati;

-realizzare nuove costruzioni;

-viste le caratteristiche dei fabbricati esistenti, chiede che venga consentita un'altezza massima di m.7.50

Motivazione: Punto a- il dimensionamento della capacità insediativa delle zone B, e conseguentemente la nuova impostazione del Piano, risulta determinato secondo i dettami della tecnica urbanistica e ampiamente approfondito e condivisibile e ,pertanto

Non si Accoglie

Motivazione: Punto b- l'osservazione mette in luce quello che, per la zona in trattazione (B-22), può considerarsi un refuso - costruzione in aderenza- ed altre richieste di fatto già ammesse dal piano o risultanti tali dall'accoglimento dell'osservazione dell'Amministrazione Comunale.

Si Accoglie

11 - Usala Gian. Luigi. e Pina

Oggetto della richiesta: Richiesta di :

1)Modifica di una zona G1 in B, marginale al limite cimiteriale

2)Osservazioni articolata sulle norme di attuazione delle zone B1(considerate restrittive)) in merito all'interpretazione di superficie coperta e interventi di ristrutturazione edilizia

Motivazione: Punto 1: Si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione, classificando zona B la piccola porzione residuale rimasta tra la fascia di rispetto cimiteriale e la zona B attuale, nella considerazione che in parte risultava già classificata "B" nel vigente dal P.di F., che trattasi di dimensione insignificante e che trovasi fronte strada, andando così a completare un isolato come facilmente desumibile dall'analisi della cartografia.

Si Accoglie Parzialmente

Motivazione:Punto2: Appare chiaro che la superficie coperta è quella "canonica", indipendentemente che si riferisca all'isolato o al lotto; inoltre la ristrutturazione possibile in assenza di PP è legata alla superficie coperta attuale, alle corti esistenti, alla tipologia, lasciando libera la sola altezza, fino a quella esistente al contorno e ciò, in generale, per tutelate le situazioni di diritto dei confinanti. In caso di PP può procedersi alla demolizione e ricostruzione con la stessa superficie coperta e con altezza come al punto precedente

Non Accoglibile

12-Fadda Graziano e più

Oggetto della richiesta: L'osservazione parte con una disquisizione sul mercato immobiliare dell'abitato, oltremodo contraddittoria, per poi richiedere:

A1)Chiede il ricalcolo delle volumetrie nei singoli isolati

A2)Chiede di chiarire un dato volumetrico del progetto di massima

A3) Paradosso tra volumetria esistente e quella che si potrebbe costruire nell'isolato

B1,2)Chiarimento sulla norma delle zone B1

C)Richiesta di applicare una norma per i lotti in zona B parzialmente edificati

L'osservazione conclude con la richiesta di voler sospendere l'iter di approvazione del piano e che venga lasciato il vigente Programma di fabbricazione.

Motivazione: Premesso che una serie di considerazioni e richieste dal Fadda risultano già accolte in virtù di quanto osservato dall'Amm.ne Comunale, si ritiene sicuramente non condivisibile la richiesta di sospendere l'iter del piano

Non Accoglibile

13-Muntoni Pietro e più

Oggetto della richiesta Viene richiesta una traslazione della viabilità di circonvallazione prevista nel piano, da posizionarsi lungo il loro confine catastale, e la classificazione delle loro proprietà in zone C02, andando di fatto a scavalcare la circonvallazione.

Motivazione: la richiesta ricalca quanto già osservato al punto 5, in ordine al tracciato viario, e pertanto si decide in conformità," Si conferma l'indirizzo del PUC, rimandando la definizione del tracciato alla fase attuativa del Piano e, pertanto, la viabilità così indicata nel PUC viene sostituita da uno schema di collegamento." Relativamente alla classificazione in di zona di espansione di aree poste aldilà della viabilità di piano, si ritiene di non poter condividere quanto richiesto perché di fatto verrebbe vanificato lo sforzo teso alla risoluzione di una tematica di fondamentale importanza quale l'assetto complessivo della circolazione.

Si Accoglie Parzialmente

14-Fadda Mauro

Oggetto della richiesta Richiede l'aumento dell'indice fondiario da 1,5 mc/mq a 2,0 mc/mq relativamente ad un lotto già edificato ricadente in zona B2.2

Motivazione: Il dimensionamento della capacità insediativa delle zone B non permette l'applicazione di detto indice.

Non Accoglibile

15-Macis Giovanni e Cotza Claudia

Oggetto della richiesta Viene richiesto il ripristino dell'indice fondiario relativamente ad un lotto ineditato, ricompreso in zona B.

Motivazione: Il dimensionamento della capacità insediativa delle zone B non permette l'applicazione di detto indice.

Non Accoglibile

16-Salonis Francesco e macis Adele

Oggetto della richiesta Viene richiesto il ripristino dell'indice fondiario relativamente ad un lotto ineditato, ricompreso in zona B.

Motivazione: Il dimensionamento della capacità insediativa delle zone B non permette l'applicazione di detto indice.

Non Accoglibile

17-Ditta Agricola Orru'

Oggetto della richiesta Viene Richiesto di stralciare dalla zona F2, riclassificandola zone E, parte dell'area in cui insistono i fabbricati (circa 6.960 mc.), e di contro la classificazione in zona F2, dell'area residuale compresa nel cono della viabilità esistente.

Motivazione: Si ritiene accoglibile lo stralcio delle aree di pertinenza dei fabbricati aziendali esistenti che vengono classificate E- agricole , e la superficie stralciata potrà essere recuperata in contiguità come richiesto.

Si Accoglie Parzialmente

18-Ugas Elena

Oggetto della richiesta Richiede di trasformare la destinazione di zona G1 – Parco Urbano -, di un'area di sua proprietà, in zona D –Artigianale, consentendogli “un unico aggancio” con la zona B adiacente su cui insiste un fabbricato residenziale sempre di sua proprietà.

Motivazione:

La zona B attribuita dal PUC alla parte della sua proprietà, ove esiste un fabbricato residenziale, - deve ritenersi operazione di mero censimento dell'esistente da parte del progettista del PUC, in quanto precedentemente classificata zona E agricola e pertanto tale da non poter consentire alcuna attività artigianale; appare altresì non condivisibile la classificazione di un lotto, peraltro di dimensioni limitate, in zona D, poiché il PUC conferma l'individuazione di apposita area dove dovranno svolgersi tali attività.

Non Accoglibile

19-Soddu Giacomo e più

Oggetto della richiesta Richiede che i suoi terreni classificati agricoli E1, vengano accorpati alla confinante zona turistica F1, assumendo la stessa classificazione.

Motivazione: Dall'analisi delle motivazioni che, nella fase di progettazione del PUC, determinarono l'esclusione dal comparto F1, delle aree in argomento, emerge con chiarezza che si riteneva di preminente interesse per la proprietà il mantenimento della destinazione agricola, da valorizzarsi con interventi propri del settore.

Essendo venuta meno la motivazione anzidetta e vista, sia la dimensione che la localizzazione , nonchè la conformazione stessa delle aree, si ritiene di poter condividere quanto prospettato dai privati andando di fatto a eliminare una singolarità e procedendo alla compiuta definizione del comparto andando ad attestarsi sul naturale confine costituito dalla viabilità.

Si Accoglie

20-Ugas Elena

Oggetto della richiesta Trattasi della ripetizione della osservazione n. 18 alla quale si rimanda.

Non Accoglibile

21-Ferrari Mario

Oggetto della richiesta L'ossevazione non è supportata da alcun elemento oggettivo che permetta di capire ed analizzare l'istanza; viene mossa una contestazione inintelligibile circa l'abbattimento del piano terreno.....e la richiesta di aprire una porta.....?????????????

Non Accoglibile

22-Canu Michele della FGM TOURIST

Oggetto della richiesta Richiesta di variazione dei parametri urbanistici, riduzione delle aree in cessione, e di destinazione della subzona G3, nonché l'ampliamento di detta superficie

Motivazione: Premesso che la nuova destinazione delle aree G3, nasce con un preciso indirizzo di destinazione per la realizzazione di “**impianti sportivi e strutture ricreative per il tempo libero**” con l'esclusione espressa di interventi di tipo ricettivo alberghiero”, che il progetto di piano individua in altre realtà del territorio, e che nelle aree in argomento il privato ha palesato la volontà di realizzazione di un “**parco acquatico**”, in linea con quanto consentito dalla norma, si ritiene possibile la modifica della normativa di riferimento, per consentire l'intervento così come a suo tempo ipotizzato.

Pertanto si prevede la seguente variazione normativa :

- a) in generale, una superficie di almeno **2/5** dell'intera estensione del terreno deve essere destinata ad attività sportiva, ludica e per attrezzature, siano esse al coperto o a cielo aperto. Un massimo di **1/5** per attività di servizio (bar , uffici, sale congressuali, foresteria etc.) , un ulteriore minimo del **1/5** dovrà essere destinato a Parcheggi e verde pubblici, oltre la viabilità necessaria per garantire la funzionalità dell'intervento. La parte restante dovrà essere attrezzata a verde e parcheggi privati.

Per quanto attiene la richiesta di variazione della destinazione (**e1**), l'incremento dell'indice di edificabilità e l'innalzamento dell'altezza massima equiparandoli a quelli della zona G2, risultano in stridente contrasto con la sopra espressa filosofia del piano e pertanto non accoglibili.

Relativamente al richiesta di ampliamento della perimetrazione della zona G3, si ritiene non accoglibile in questa fase, non risultando compatibile con il disegno del Piano, ma potrà essere presa in considerazione all'atto della predisposizione dei progetti definitivi, che espliciteranno con chiarezza l'intervento da realizzarsi.

Si Accoglie Parzialmente

23-Follesa Gianni

Oggetto della richiesta Previsione del prolungamento della strada di servizio parallela alla SS 195 per servire la zone D, industriale; modifica delle distanze dai confini.

Motivazione: In relazione a quanto attiene la viabilità, trattasi di problematica già analizzata in sede di osservazione da parte dell'Amm.ne Comunale – punto 2- e pertanto l'osservazione risulta condivisibile e quindi accoglibile.

Di contro non si ritiene possibile modificabile le distanze dai confini poiché le norme configurano una crescita ordinata delle costruzioni essendo queste in estensione visiva con quelle della zona B lungo la SS.195

Si Accoglie Parzialmente

24-Fadda Giorgina e più

Oggetto della richiesta Viene richiesta la variazione di zonizzazione dell'area di loro proprietà da C1 a B2.

Motivazione: Le aree in argomento furono proposte già B in sede di adozione del piano ed Il Co.Re.Co. si esprime negativamente su tale ipotesi verificando la totale assenza di edificato nel comparto.

Non Accoglibile

25-Perra Giorgio

Oggetto della richiesta Richiesta di ripristino dell'indice fondiario di 3 mc/mq

Motivazione: La capacità insediativa del PUC non consente il ripristino degli indici fondiari precedenti

Non Accoglibile

26-Mantovani Paolo e Giulio

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quella già esaminata al punto n.22 Canu Michele, con la differenziazione che l'intervento proposto, nel caso in esame, è un "Centro turistico sportivo per ragazzi"; viene richiesta la variazione dei parametri urbanistici con riduzione delle aree in cessione, la variazione di destinazione della sub-zona G3, nonché l'ampliamento di detta superficie.

Motivazione: Attesa la similitudine con quanto già evidenziato alla osservazione n.22, viene decisa in conformità.

Si Accoglie Parzialmente

27-Finplus srl

Oggetto della richiesta : Viene evidenziata la problematica relativa ad un lotto in zona B per il quale è stata rilasciata Conc. Edilizia n.26/96 e che, con le modifiche normative del PUC, non sarebbe più conforme. Tutto ciò deriva dal fatto che i lavori non sono stati portati a termine per problemi di confine.

Si richiede di poter eseguire i fabbricati in aderenza e di elevare l'indice fondiario della sub-zona a 2,00 mc/mq

Motivazione: Premesso che i diritti già acquisiti in forza del rilascio della Concessione Edilizia, i cui lavori sono iniziati il 07/07.97, e pertanto scadono il 07/07/2000, non sono messi in discussione dal PUC;

La disposizione di poter costruire in aderenza è stata già accolta con norma generale, mentre per l'elevazione dell'indice, lo stesso non è compatibile con il dimensionamento della capacità insediativa delle zone B.

Si Accoglie Parzialmente

28-Eredi Atzori Adriana, Lai e più

Oggetto della richiesta L'osservazione attiene un' area già a destinazione agricola, limitrofa al centro edificato, che in fase di redazione del PUC è stata, congruamente, ridefinita proprio per questa sua caratteristica di tangenza all'edificato. Pertanto risulta in parte destinata a Parco Pubblico-Privato, G1, parte in Servizi Pubblico-Privati e la parte residuale (circa il 50%) rimane agricola. Il privato richiede una nuova zonizzazione delle sue aree senza alcuna formale proposta anche se sottintende un uso residenziale delle aree.

Motivazione. Come facile verificare la nuova destinazione delle aree , oltre ad essere condivisibile sotto il profilo della tecnica urbanistica e congrua con l'impostazione del Piano, di fatto riqualifica la proprietà consentendo una serie di interventi prima non possibili.

Non Accoglibile

29-Portoghese Angelo

Oggetto della richiesta Viene richiesto l'ampliamento della zona F.2.2., fino ad interessare la sua proprietà limitrofa, per una porzione significativa in termini di quantità.

Motivazione. La richiesta, se accolta integralmente, comporterebbe una variante sostanziale al dimensionamento delle zone F non compatibile con la fase di pianificazione attuale. Vista comunque la conformazione e la morfologia delle aree , come discende dallo studio di Compatibilità, si ritiene ammissibile un ampliamento limitato alla sola fascia di tangenza con la F, così come individuato in cartografia, rimanendo invariati i sedimi preferenziali per la localizzazione delle volumetrie.

La richiesta potrà, comunque, essere successivamente ulteriormente approfondita dalla Amm.ne Comunale in sede di attuazione del PUC.

Si Accoglie Parzialmente

30-Azienda Foreste Demaniali

Oggetto della richiesta Viene richiesta l'esclusione dai vincoli di PTP su un'area dell'AFD, adducendo la motivazione che in un futuro potrebbe essere utilizzata per fini turistici.

Motivazione. L'area indicata ricade all'interno delle zone 1 di massima tutela individuate dal P.T.P. e che il PUC ha assunto come presupposto per la pianificazione subordinata.

Non Accoglibile

31-Pinna Gavino

Oggetto della richiesta L'osservazione è da ritenersi un mero contributo alla redazione del PUC, infatti vengono evidenziati aspetti di metodo per la redazione del puc senza formulare, in conclusione, alcuna richiesta.

Punto 1 –viene lamentato un errore concettuale di base nel metodo utilizzato per l'analisi del tessuto abitativo, che è portato ad una errata valutazione delle tipologie e quindi alla successiva individuazione delle zone B.

Punto 2 –standards urbanistici in zona B; vengono svolte delle considerazioni sulle destinazioni d'uso in zona B, peraltro conformi alla norma, senza che emerga il motivo della lagnanza.

Motivazione. Premesso che, come già detto in precedenza, le analisi di base per la redazione dello strumento urbanistico risultano canoniche alla tecnica urbanistica e ampiamente verificate e verificabili, il ricorso appare viziato da genericità e senza esplicitare una specifica richiesta su cui si possa esprimere un giudizio. Nel caso specifico il lotto interessato appare già edificato. Si ribadisce, comunque, che i diritti acquisiti sono salvaguardati dall'ordinamento.

Non Accoglibile

32-Spano Efsio

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quella che precede (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità

Non Accoglibile

33-Massa Pier Paolo

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quella che precede (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato non risulta edificato.

Non Accoglibile

34-Casula Giampiero

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quella che precede (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato non risulta edificato.

Non Accoglibile

35-Soddu Palmerio

Oggetto della richiesta Anche in questo caso l'osservazione è da ritenersi un mero contributo alla redazione del PUC, infatti vengono evidenziati aspetti di metodo per la redazione del puc senza formulare, in conclusione, alcuna richiesta.

Punto 1 –viene lamentata la mancata riconferma di una zona C, localizzata al di là della nuova viabilità di circonvallazione, e sulla quale si è già avuto modo di argomentare in ordine alla sua condivisibile eliminazione onde evitare di vanificare gli sforzi tesi al riordino della circolazione;

Punto 2 – vengono svolte considerazioni sulle norme di attuazione delle zone E agricole, peraltro conformi alla normativa di riferimento, senza che emerga il motivo della lagnanza.

Motivazione. Premesso che, come già detto in precedenza, le scelte di base per la redazione dello strumento urbanistico risultano canoniche alla tecnica urbanistica e ampiamente verificate e verificabili, il ricorso appare viziato da genericità e senza esplicitare una specifica richiesta su cui si possa esprimere un giudizio.

Non Accoglibile

36-Gessa Ivo

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, 31 32 33 34 , (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato non risulta edificato.

Non Accoglibile

37-Pintori Antonio

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quella che precede (n.31) (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato risulta già edificato.

Non Accoglibile

38-Fadda Luciano

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quella che precede (n.31) (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato risulta già edificato.

Non Accoglibile

39-Urrù Luigi

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato non risulta edificato.

Non Accoglibile

40-Cara Silvio

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato non risulta identificabile.

Non Accoglibile

41-Vargiu Patrizia

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato non risulta edificato.

Non Accoglibile

42-Fadda Graziano

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato risulta edificato.

Non Accoglibile

43-Cardia M. Teresa

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca quelle che precedono, con l'ulteriore considerazione che le norme delle zone B appaiono di difficile lettura (punto 1) auspicando una semplificazione; lamenta inoltre la mancata individuazione del centro storico (punto 2) , la parte restata dell'osservazione come detto risulta identica alle precedenti e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato risulta edificato.

Non Accoglibile

44-Piga Ottavio

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, n.31 e seguenti (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato non risulta edificato.

Non Accoglibile

45-Montis Eleonora

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. L'isolato interessato risulta in gran parte edificato.

Non Accoglibile

46-Pili Antonio

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità

. Il lotto interessato risulta edificato.

Non Accoglibile

47-Casu Antonio

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato risulta edificato.

Non Accoglibile

48-Caboni Robertino

Oggetto della richiesta L'osservazione ricalca pedissequamente quelle che precedono, (fotocopia) e pertanto viene decisa in conformità. Il lotto interessato risulta edificato.

Non Accoglibile

49 -Edilnord

Oggetto della richiesta Premesso che trattasi di una richiesta formulata fuori termine, l'istanza tende a conoscere se un'area , evidenziata in planimetria , sia trasformabile in residenziale e non alberghiera.

Motivazione Le aree oggetto della richiesta risultano all'interno della fascia dei 2 km dal mare ed il piano non consente tale possibilità

Non Accoglibile

50-Mura Aldo

Oggetto della richiesta L'osservazione evidenzia la problematica di un'area già a destinazione agricola, ora G2, sulla quale insiste legittimamente un fabbricato residenziale.

Viene richiesto di introdurre norme integrative tese a consentire la realizzazione di residenze per il personale direttivo e di sorveglianza, nonché a consentire la realizzazione di fabbricati accessori nel limite del 10% , tutto ciò nei lotti legittimamente edificati.

Motivazione Premesso , come più volte detto, che i diritti acquisiti non sono in discussione, quanto richiesto non è precluso dalle norme vigenti, beninteso nel rispetto di limiti e parametri urbanistici della zona e comunque previa predisposizione del Piano di Lottizzazione.

Non Accoglibile

Acquisito il parere favorevole espresso dal competente responsabile di servizio, ai sensi dell'art. 53 della legge 142/90;

DELIBERA

- con le motivazioni dette in premessa, che si intendono qui integralmente richiamate,
 - di accogliere integralmente: le osservazioni nn. 4 e 19
 - di accogliere parzialmente le osservazioni nn. 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 17, 22, 23, 26, 27, 29;
 - di non accogliere le osservazioni nn. 1, 2, 3, 9, 12, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 24, 25, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50.
- di approvare in via definitiva il Piano Urbanistico Comunale di Villa San Pietro composto dai seguenti elaborati:
 - ALL. 1.- Relazione integrativa
 - ALL. 2.- Tav. 7* – Zonizzazione del centro urbano di Villa San Pietro.
 - ALL. 3. - Tav.10* – Zonizzazione del territorio comunale trasformabile adeguato al P.T.P. n.11.

- di dare atto che successivamente al prescritto pronunciamento del CO.RE.CO. si procederà a collazionare il PUC così come derivante dalle modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.
- di dare mandato al Segretario Comunale per i successivi adempimenti di rito;

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Commissario ad Acta
Ing. Antonio Mauro Conti

Il Segretario Comunale
Maria Rita Pischedda

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata inviata ai Capi Gruppo Consiliari e trovasi in corso di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune per quindici giorni Consecutivi a partire dalProt. n.....

COMUNALE

IL SEGRETARIO

Maria Rita Pischedda

Copia conforme all'originale
Villa San Pietro, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO