

# COMUNE DI SARDARA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

### VARIANTE N° 9

LEGGE REGIONALE DEL 22.12.1989 N° 45

# O.1

DELIBERAZIONE C.C. N° \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_

RELAZIONE

DATA: LUGLIO 2017

AGGIORNAMENTO: \_\_\_\_\_

-

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

IL SINDACO  
(Roberto Montisci)

Il Responsabile del Settore  
(Dr. Ing. Pierpaolo Corrias)

**VARIANTE N. 9 AL P.U.C.****RELAZIONE ILLUSTRATIVA****1. PREMESSA**

La presente variante si è resa necessaria per dare attuazione a sopravvenute disposizioni normative, orientamenti giurisprudenziali e direttive Regionali in materia di Telecomunicazioni.

La normativa in materia è costituita, a livello Nazionale, principalmente da:

- L. 22.02.2001 n. 36
- D.Lgs. 01.08.2003 n. 259, segnatamente all'art. 86

A livello Regionale è in vigore la regolamentazione approvata con Deliberazione G.R. n. 12/24 del 25.03.2010 con allegate le “*Direttive Regionali in materia di inquinamento elettromagnetico*”.

La normativa e la giurisprudenza in materia si è pronunciata, nel corso degli anni, generando spesso evidenti contrasti nei confronti dei regolamenti locali. Il Comune di Sardara ha da tempo adottato una normativa che consente l'installazione delle Stazioni Radio per telecomunicazioni limitatamente ad alcune aree espressamente individuate dall'art. 26 delle Norme d'Attuazione del PUC (zona G4 - servizi per telecomunicazioni); tale individuazione non è stata supportata peraltro da appositi studi o analisi tecniche.

Tale situazione ha comportato diverse difficoltà soprattutto nei rapporti con i gestori di telefonia mobile che, vedendosi eccessivamente vincolati, hanno opposto ricorso avverso tali disposizioni comunali; da qui l'esigenza di adeguare l'attuale disposto normativo.

**2. APPROVAZIONE P.U.C. E VARIANTI GIÀ APPROVATE**

<u>P.U.C.</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 1 del 11.01.1999
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 41 del 27.09.1999
	- Controllo CO.RE.CO.	Seduta del 07.12.1999
	- Pubblicazione:	BURAS n. 2 del 20.01.2000

<u>Variante n. 1</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 25 del 21.06.2000
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 44 del 24.10.2000
	- Controllo CO.RE.CO.	Seduta del 26.07.2000
	- Pubblicazione:	BURAS n. 41 del 07.12.2000

La variante consisteva nella modifica di due aree del territorio da zone con destinazione H3 (archeologica) a zone E2a (agricolo-produttiva con limitazioni). La modifica ha permesso, in sintesi, l'utilizzo agricolo con possibilità edificatoria subordinata al parere della Soprintendenza Archeologica con i medesimi indici previsti nella zona agricola E2.

<u>Variante n. 2</u>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 70 del 19.12.2002
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 14 del 17.03.2003
	- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 344/DG del 30.06.2003
	- Pubblicazione:	BURAS n. 23 del 25.07.2003

La variante consisteva nella modifica di alcuni parametri urbanistici che regolamentano l'edificazione nella zona C di espansione denominata "Perda Sterria", nella quale è in fase di esecuzione un P.E.E.P. In particolare si è aumentato il rapporto di copertura da 1/3 a 1/2 e la distanza dei fabbricati e delle recinzioni dall'asse stradale è stata ridotta da m. 6,00 a m. 4,50.

<u><b>Variante n. 3</b></u> - adozione:	Deliberazione C.C. n. 62 del 13.10.2003
- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 88 del 22.12.2003
- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 135 del 8.04.2004
- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 15 del 17.05.2005

La variante consisteva nell'introduzione di una nuova zona urbanistica H2a che interessa le aree nelle quali è stato effettuato apposito studio di carattere geologico, per le quali si è riscontrato il rischio di erosioni, dissesti o caduta massi che possono minacciare il centro urbano.

<u><b>Variante n. 4</b></u> - adozione:	Deliberazione C.C. n. 52 del 22.11.2004
- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 1 del 14.02.2005
- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 582/DG del 22.07.2005
- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 26 del 2.09.2005

La variante è stata necessaria per apporre il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un canale che dovrebbe regolamentare, nell'area termale di S. Maria is Aquas, il regime delle acque meteoriche, attualmente causa di notevoli allagamenti.

Il canale avrà la funzione di raccogliere le acque meteoriche provenienti dai limitrofi versanti collinari.

<u><b>Variante n. 5</b></u> - adozione:	Deliberazione C.C. n. 51 del 29.12.2005
- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 11 del 11.04.2006
- verifica di coerenza: (Con prescrizioni)	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 1152/DG del 26.10.2007
- accoglimento prescrizioni:	Deliberazione C.C. n. 58 del 14.12.2007
- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 4 del 04.02.2008

Dal punto di vista della rappresentazione grafica, nel corso della stesura della variante si è riportata la cartografia in vigore sulle carte aerofotogrammetriche dedotte dai più recenti voli.

Dal punto di vista normativo la variante ha riguardato:

- la modifica della destinazione e la disciplina delle aree a ridosso del vecchio tracciato della S.S. 131, classificata H4 dal P.U.C., mediante riclassificazione in zona G<sub>2</sub>.
- la disciplina degli esercizi commerciali a seguito dell'emanazione dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, contenuti nella Deliberazione della Giunta Regionale N.55/108 del 29/12/00;
- l'ampliamento della zona H1 di rispetto cimiteriale in vista del prossimo ampliamento del Cimitero Comunale;
- è stata modificata la normativa della zona H<sub>2</sub> in modo da disciplinare quali sono le piante indigene e le lavorazioni che possono essere effettuate;
- è stato adeguato il Regolamento edilizio alle normative recentemente emanate, tra cui la modifica della composizione della Commissione edilizia con l'introduzione dell'esperto in tutela del Paesaggio;
- l'introduzione, all'interno della zona S1 dedicata all'istruzione scolastica (Scuola Media) di una porzione di zona S3 – servizi sportivi (Bocciodromo Comunale);
- modifica dell'art. 18 delle Norme di attuazione della zona F, interessando l'Unità Territoriale F9, nella quale è stata introdotta la possibilità della realizzazione di strutture ed attrezzature ricettive ed alberghiere;
- introduzione della zona G4 di supporto alle telecomunicazioni (quest'ultima è stata oggetto di prescrizioni da parte della RAS, accolte con la citata Deliberazione C.C. n. 58 del 14.12.2007).

<b><u>Variante n. 6</u></b>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 31 del 11.06.2008
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 53 del 26.09.2008
	- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 3163/DG del 30.12.2008
	- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 4 del 09.02.2009

La variante ha interessato la riorganizzazione della zona D e la disciplina del comparto D6 relativo al P.I.P. "Terra Cresia" n° 3 con la previsione di attuazione mediante iniziativa pubblica. Contestualmente è stato approvato il progetto preliminare per la realizzazione del P.I.P. n. 3 comportante l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree comprese nel comparto D6.

<b><u>Variante n. 7</u></b>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 9 del 30.03.2009
	- approvazione definitiva:	Deliberazione C.C. n. 58 del 28.11.2009
	- verifica di coerenza:	Det. D.G.P.U. e V.E. n. 98/DG del 04.02.2010
	- Pubblicazione:	BURAS parte III n. 7 del 08.03.2010

La variante, dal punto di vista cartografico, è stata caratterizzata da:

- Inserimento del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) secondo le indicazioni concordate con l'Ufficio Regionale del Piano Paesaggistico ed approvate con Det. D.G.P.U.T. e V.E. 718/DG del 21.04.2008.
- Revisione e correzione del perimetro del Centro Storico;
- Istituzione della tavola B3 rappresentante la perimetrazione del Centro di antica e prima formazione comprendente il Centro storico e parte della zona B riconosciuta storica, compresa la perimetrazione dei relativi isolati;
- Ridefinizione ed aumento degli standard di zona S4 adiacenti il Cimitero Comunale e relativa sistemazione viaria;
- Sistemazioni stradali varie (accesso dalla via Alagon alla via Ariosto, apertura del vico Lombardia e introduzione della sistemazione viaria del PEEP "Coddu Zafferanu");
- Riordino e rinumerazione delle zone G1 (servizi generali) e G4 (impianti tecnologici), coerentemente con gli indirizzi impartiti dalla normativa derivante dal Piano Paesaggistico Regionale.
- Eliminazione di errori e rifiuti derivanti da mancata applicazione di convenzioni già approvate (eliminazione di una zona S4 dalla Sistemazione Urbanistica B\*<sub>3</sub> "Casti e Più").

La variante, dal punto di vista normativo, è stata caratterizzata da:

- Introduzione delle normative in materia di risparmio energetico e disciplina del rilascio dei titoli abilitativi a costruire alla luce di tali disposizioni (Titolo III Capo 4);
- Limitazione delle competenze della Commissione Edilizia ai casi di tutela paesaggistica e comunque a discrezione del Responsabile di Settore (art. 4);
- Introduzione della documentazione fotografica obbligatoria per tutte le istanze di Concessione ed Autorizzazione (artt. 15-16);
- Definizione delle modalità di dimostrazione della titolarità a richiedere il titolo abilitativo edilizio (art. 26);
- Aggiornamento degli ormai superati riferimenti normativi cogenti ai fini dell'applicazione della disciplina edilizia ed urbanistica ancora presenti nel Regolamento con le nuove disposizioni di Legge (testo unico dell'edilizia, sicurezza impianti, sicurezza sul lavoro, Codice dei beni culturali e del paesaggio, testo unico delle norme di tutela ambientale, ecc.).
- Revisione delle Norme d'attuazione con introduzione:
  - Della nuova disciplina in merito alla c.d. "monetizzazione" dei parcheggi, con la precisazione delle condizioni necessarie per la sua attuazione (art. 38)
  - Della nuova classificazione e indicizzazione delle zone G (Servizi Generali), come già descritto al precedente punto A)1, nell'ottica delle linee guida Regionali annesse al P.P.R. (art. 21 ss.)

<b><u>Variante n. 8</u></b>	- adozione:	Deliberazione C.C. n. 10 del 30.03.2009
-----------------------------	-------------	---

- approvazione definitiva: Deliberazione C.C. n. 39 del 29.07.2009
- verifica di coerenza: Det. D.G.P.U. e V.E. n. 2565/DG del 24.11.2009
- Pubblicazione: BURAS parte III n. 32 del 29.10.2010

La variante, dal punto di vista cartografico e normativo, è stata caratterizzata dall'introduzione di una nuova zona di rispetto "H6" utile a delimitare il passaggio nel territorio Comunale del Gasdotto Algeria-Sardegna-Italia (G.AL.S.I.) il cui passaggio era previsto nella parte occidentale del territorio, con l'introduzione della relativa zona di rispetto determinata in m. 40. In seguito all'introduzione della zona di rispetto non è consentita alcuna edificazione a distanza inferiore ai 20 m. dalla condotta in progetto. La variante è stata approvata con procedimento semplificato di cui alla L.R. n° 32/96.

### 3. LA VARIANTE N° 9

Per quanto detto in premessa, al fine di adeguare la regolamentazione Comunale in materia di telecomunicazioni e inquinamento elettromagnetico, si provvede a modificare ed integrare l'art. 26 delle Norme di attuazione, con l'obiettivo di consentire l'insediamento di nuove stazioni radio base (SRB) previo adeguato studio che ne giustifichi la localizzazione in termini di impatto ambientale, emissioni e benefici per la migliore ricezione dei segnali.

L'obiettivo principale è quello della massima copertura del segnale in tutto il territorio Comunale, attenuando la valenza degli attuali vincoli che, alla luce delle nuove tecnologie, possono rivelarsi troppo limitativi e non rispondenti alle attuali esigenze.

La modifica all'art. 26 potrà inoltre porre fine ai contenziosi tuttora in atto tra il Comune e i Gestori di telefonia mobile e scongiurare l'insorgere di ulteriori contenziosi che dovessero insorgere a causa delle vigenti disposizioni.

Il testo integrale della modifica è allegato alla Variante ed evidenziato con tratti di barrato (ove si elimina l'attuale dispositivo) e di neretto (ove si integra l'articolo) nel disposto dell'art. 26 (Sottozona G4) dell'elaborato O.2 - Norme d'Attuazione.

#### Estremi di approvazione della presente Variante n° 9:

Deliberazione C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Det. n. \_\_\_\_/DG del \_\_\_\_\_

BURAS n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_