

Comune di Settimo San Pietro (CA) - PUC Piano Urbanistico Comunale - adottato con D.C.C. n.11 del 27 marzo 2010 - Registro delle osservazioni e controdeduzioni

OSSERVAZIONI						CONTRODEDUZIONI				
N° oss.	Prot.	data	OGGETTO	Scheda	Cognome e nome	SINTESI OSSERVAZIONE	ACCOLTA	RESPINTA	PARZIALM ACCOLTA	MOTIVAZIONE
1	5224	19-giu-10	Ambiti di trasformazione n. 5-6-7	SN n. 5-6-7	Atzeri Benvenuto	L'osservante chiede di inserire i terreni di proprietà (mappali 66-564-72-572-76-577 F. 17) all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica classificati in zona C, e che contestualmente venga ridefinita la perimetrazione degli Ambiti 5-6-7 a partire dalla SP per Sinnai.		*		Osservazione respinta. Si specifica che il limite degli Ambiti di trasformazione in oggetto è dato dalla strada poco, così posizionata a seguito di studi idrogeologici. Si ricorda inoltre che il tracciato della strada rappresenta il limite urbano e una barriera a difesa di eventuali esondazioni. (Cfr. "Relazione idraulica")
2	4947	01-giu-10	Modifica normativa indice zone agricole		Ioli Assunta	L'osservante proprietario di un terreno su cui insiste un'azienda agricola, richiede che la dimensione del lotto minimo in zona agricola ai fini dell'edificazione di un fabbricato residenziale, sia ridotta al di sotto dei 3 ha.	*			Osservazione accolta, con conseguente modificazione dell' art. 25 delle NTA.
3	5229	10-giu-10	Modifica normativa zone agricole		Ing. Carrus Giacomo	L'osservante chiede 1) la revisione dei criteri per l'edificabilità in zona agricola alla luce della normativa regionale e della LR 04/08; 2) la revisione della distanza massima fra corpi aziendali rispetto al corpo principale per l'asservimento di terreni non contigui.			*	Osservazione parzialmente accolta. Per quanto riguarda il punto n. 1 l'osservante confonde una indicazione prescrittiva massima o minima (il lotto minimo o l'indice massimo di edificabilità) con un valore numerico univoco. I valori di lotto minimo e di edificabilità previsti dal DPR 228/84 (direttiva sulle zone agricole) costituiscono dei minimi e dei massimi, che, nella piena libertà del Consiglio Comunale regolamentare, attraverso la proposta di piano e in relazione alle suscettività dei terreni e sulla base delle analisi urbanistiche, ambientali e agrogeologiche allegate al piano. Inoltre la LR 9/04 è strumento normativo che contiene "disposizioni straordinarie", volte a regolamentare modifiche straordinarie a fabbricati già esistenti in zona agricola, e al citato art. 3 comma 5 rimanda semplicemente alla normativa del sopraindicato DPR 228/84. Per quanto riguarda il punto n.2 dell'osservazione, si è provveduto a correggere l'errore materiale dell'art. 25 co. 8 delle NTA: la distanza corretta è pari a 1.000 m.
4	5182	10/05/2010	Indice di fabbricabilità Ambiti di trasformazione e Metodo perequativo Ambiti di trasformazione n. 12-13 Cuneo verde compreso fra gli Ambiti di trasformazione n. 12-13	SN n. 16-17 SN n. 12-13	Elida Davana	L'osservante ritiene: 1) penalizzante per i proprietari l'indice di edificabilità degli Ambiti di Trasformazione, chiedendone l'incremento; 2) eccessivamente penalizzante per i proprietari la percentuale di area in cessione rispetto alla superficie dell'Ambito, chiedendone la revisione dopo un'opportuna valutazione economica dei costi di realizzazione in sede di elaborazione del P.U.C.; 3) che non sia specificato se la realizzazione del Viddazione è a carico dei privati o della P.A. L'osservante chiede inoltre come venga ricompensata la proprietà dai terreni rispetto alla previsione negli Ambiti n. 16-17 di ERP. Infine l'osservante chiede "una linea dritta di collegamento fra l'Ambito n. 12 e n. 13".		*		Osservazione respinta, in quanto 1) l'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione deriva dalla localizzazione geografica del dimensionamento del P.U.C. oggetto di revisione da parte della P.A.; 2) le percentuali di cessione garantiscono l'equilibrio economico delle singole operazioni di trasformazione e l'adempimento del fabbisogno di aree per servizi pubblici; 3) l'art. 15 della LPA specifica che la cessione delle aree incluse nel Viddazione, sia a carico dei privati, quando è tentata dalla realizzazione di qualsiasi opera pubblica nelle suddette aree; 4) per la realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito n. 17 ERP, è prevista l'acquisizione delle aree tramite la procedura di esproprio; 5) l'area in oggetto è sottoposta a salvaguardia archeologica e paesaggistica ad esito degli studi di settore del P.U.C. e quindi non è edificabile.
5	5258	11/09/2010	Modifica indice di fabbricabilità degli Ambiti di Trasformazione		Angelo Dessi	L'osservante chiede che per le aree di proprietà ricadenti in zona C, l'indice di edificabilità territoriale venga portato ad almeno 0,80 mc/mq.		*		Osservazione respinta, in quanto l'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione deriva dalla localizzazione geografica del dimensionamento del P.U.C. oggetto di revisione da parte della P.A., e dalle caratteristiche del contesto territoriale e delle singole aree.
6	4946	01/09/2010	Cuneo verde compreso tra gli Ambiti di trasformazione n. 12-13		Dessi Maria Gabriella - SOL Costruzioni	L'osservante chiede di reinserire i terreni di proprietà (mappali 395 F. 12) all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica, classificati in zona C, in quanto classificati come zona C dal PUC vigente.		*		Osservazione respinta, in quanto l'area in oggetto è sottoposta a salvaguardia archeologica e paesaggistica ad esito degli studi di settore del P.U.C. e quindi non è edificabile.
7	5285	14/09/2010	Modifica indice di fabbricabilità degli Ambiti di Trasformazione	SN n.10	Farci Salvatore - Casu Emilia	L'osservante chiede che l'Ambito di trasformazione n. 10: 1) l'indice di edificabilità territoriale venga portato ad 1,00 mc/mq; 2) la riduzione delle cessioni dal 50% al 30%.		*		Osservazione respinta, in quanto: 1) l'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione deriva dalla localizzazione geografica del dimensionamento del P.U.C. oggetto di revisione da parte della P.A., e dalle caratteristiche del contesto territoriale e delle singole aree; 2) le percentuali di cessione garantiscono l'equilibrio economico delle singole operazioni di trasformazione urbanistica e del fabbisogno di aree per servizi pubblici.
8	5108	09/08/2010	Ambito 3 - stralcio area di proprietà	SN n.3	Ing. Sottiu Alessandro - Maria Francesca Pillari	L'osservante chiede, ai sensi della precedente convenzione e il relativo stato di avanzamento della stessa per la realizzazione di una RSA, la cui autorizzazione è stata revocata dalla RAS, chiede: stralcio all'area in oggetto dall'Ambito di trasformazione 3, e sugli stessi l'applicazione dell'IT 0,8 mc/mq della vicina lottizzazione Raccu Marra.		*		Osservazione respinta, tuttavia la P.A. intende riconoscere la restituzione degli oneri precedentemente corrisposti da parte dell'osservante.
9	5245	11/06/2010	Area davanti al Cuccuru Nuraxi		Mudda Maria Luisa	L'osservante chiede che l'area di sua proprietà (mappale 975 F 15) venga inclusa in zona B, in quanto corrispondente ai requisiti di tali zone come definite dal D.A. 2266/U del 1983.		*		Osservazione respinta, in quanto la localizzazione dell'area è ritenuta strategica per lo sviluppo della Città della sportiva e del Cuccuru Nuraxi, e particolarmente adatta alla destinazione di zona urbanistica C.

10	5168	09/09/2010	Ex Comparto 93 del PUC Previgente - Area RU01	RU01	Maria Cristina Montisci	L'osservante chiede che il Comparto 93 del PUC previgente, di cui è comproprietaria, venga inserito integralmente in zona B, Area di espansione urbana consolidata, e che come assuma l'IFF pari a 3 mc <sup>2</sup> /mq.		*	Osservazione parzialmente accolta l'area viene classificata dal PUC in zona B attribuendo alla stessa un incremento dell' IFF da 0,25 mc/mq a 0,50 mc/mq, confermando il regime di cessione sempre pari al 15%.
11	5169	09/09/2010	Ex Comparto 20 del PUC Previgente - Area RU01	RU01	Ing. Paolo Montisci - Giovanni Montisci	L'osservante chiede che il Comparto 93 del PUC previgente, di cui è comproprietaria, venga inserito integralmente in zona B, Area di espansione urbana consolidata, e che come assuma l'IFF pari a 3 mc <sup>2</sup> /mq.		*	Osservazione parzialmente accolta l'area viene classificata dal PUC in zona B attribuendo alla stessa un incremento dell' IFF da 0,25 mc/mq a 0,50 mc/mq, confermando il regime di cessione sempre pari al 15%.
12	5167	09/09/2010	Centro matrice: stralcio Ex comparto 55 PUC previgente		Ing. Paolo Montisci - Montixi Rossana	L'osservante chiede che l'area di sua proprietà venga stralciata dal Centro Matrice e classificata in zona B.		*	Osservazione parzialmente accolta: poiché il perimetro del Centro Matrice è stato ratificato in sede di copianificazione con la RAS (n.3148/DG del 28 dicembre 2008) tale perimetro non è modificabile; il PP del Centro Matrice adottato con D.C.C. n. 55 del 28/08/2012, disciplina le modificazioni delle aree e degli edifici assumendo la capacità edificatoria stabilita dagli strumenti previgenti e disciplinando gli interventi edilizi in funzione della classificazione storico-tipologica degli edifici esistenti.
13	4883	28/05/2010	Zona H compresa tra gli Ambiti di trasformazione n. 2-3	SN n. 2-3	Musiu Costanza, Musiu Francesca, Murenu Maria, Musiu Maria Rosaria	L'osservante chiede il terreno di loro proprietà (mappali 1486 F 16) venga inserito all'interno della zona C.		*	Osservazione respinta. Si ritiene che la posizione geografica dell'area, in quanto estremamente prossima al macello comunale e al depuratore, è fortemente impropria per insediamenti residenziali.
14	5241	11/06/2010	Zona H di salvaguardia località "Is Crusu e Nuraxi" e "Teri" e Forru'		Musiu Costanza, Musiu Francesca, Musiu Maria Rosaria	L'osservante chiede che le aree di loro proprietà vengano classificate in zona agricola in luogo della classificazione in zona H attribuita dal PUC adottato.		*	Osservazione respinta. Si ritiene che la posizione geografica delle aree in oggetto e il valore paesaggistico delle medesime riconosciute con Decreto Ministeriale 16/05/1966, corrispondano alle caratteristiche delle zone H come tali definite dal D.A. 2266U/1983.
15	5205	10/06/2010	Cuneo verde ricompreso tra gli Ambiti di trasformazione n. 12-13	SN n. 12-13	Pilleri Bepe Maria	L'osservante chiede di inserire i terreni di proprietà (mappali 293 F, 12) all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica n. 12-13-14.		*	Osservazione respinta, in quanto l'area in oggetto è sottoposta a salvaguardia archeologica e paesaggistica ad esito degli studi di settore del PUC, e quindi non è edificabile.
16	5207	10/06/2010	Zona H di salvaguardia località "Is Crusu"		Pilleri Piergiorgio	L'osservante chiede che le aree di loro proprietà vengano classificate in zona agricola in luogo della classificazione in zona H attribuita dal PUC adottato.		*	Osservazione respinta. Si ritiene che la posizione geografica delle aree in oggetto e il valore paesaggistico delle medesime riconosciute con Decreto Ministeriale 16/05/1966, corrispondano alle caratteristiche delle zone H come tali definite dal D.A. 2266U/1983.
17	5206	10/06/2010	Modifica indice di edificabilità dell' Ambito di Trasformazione n. 12	SN n. 12	Pilleri Piergiorgio	L'osservante chiede che per le aree di proprietà ricadenti nell' Ambito di trasformazione n. 12, l'indice di edificabilità territoriale venga equiparato a quello delle aree urbane limitrofe.		*	Osservazione respinta, in quanto l'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione deriva dalla localizzazione geografica del dimensionamento del PUC, oggetto di revisione da parte della P.A., e dalle caratteristiche del contesto territoriale e delle singole aree.
18	5204	10/06/2010	Centro Matrice: AP1 2		Pilleri Piergiorgio, Pilleri Giampaolo, Pilleri Bepe Maria	L'osservante date le caratteristiche dell'area e la presenza di falda acquifera, sottolinea l'onerosità della realizzazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma relativa all' AP1 2. A tal proposito chiede di limitare e trasferire in superficie le aree per parcheggi; inoltre chiede di aumentare le superfici destinate a residenze private, che risultano essere insufficienti rispetto ai servizi connessi e agli spazi pubblici.		*	Osservazione parzialmente accolta. La disciplina di dettaglio degli interventi nel Centro Matrice è rinviata al PP (Cfr. art.9 NTA del PUC); tuttavia l'art. 17 delle NTA è stato modificato fissando una capacità insediativa espressa in numero di abitanti massimo e un mix funzionale variabile da sottoporre a Studio di Fattibilità preventivo. Si rammenta inoltre che in data 28/08/2012 con D.C.C. n. 55, il PP Centro Matrice è stato adottato.
19	5202	10/06/2010	Ambito di trasformazione n. 6	SN n. 6	Pilleri Piergiorgio, Pilleri Giampaolo, Pilleri Bepe Maria	L'osservante chiede di: 1) elevare l'IT dell'Ambito n. 6 da 0,55 mc/mq a 1,1 mc/mq; 2) la possibilità di attuare la trasformazione urbanistica prevista attraverso subambiti.		*	Osservazione parzialmente accolta. Viene confermato l'IT pari a 0,65 mc/mq ribadendo che l'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione deriva dalla localizzazione geografica del dimensionamento del PUC, oggetto di revisione da parte della P.A., e dalle caratteristiche del contesto territoriale e delle singole aree. Si precisa inoltre che la possibilità di attuare tramite subambiti, gli interventi previsti nelle Schede Norma degli Ambiti di trasformazione, è già contemplata dall'art. 15 co. 10 e art. 6 co. 11 delle NTA del PUC.
20	5256	11/06/2010	Indice di fabbricabilità Ambiti di trasformazione e Metodo perequativo		Pilleri Pasquale	L'osservante chiede che nelle aree di sua proprietà le aree e i volumi di cessione siano calcolati sulla base dei parametri del D.A. 2266U del 1983.		*	Osservazione respinta. L'osservante confonde una indicazione prescrittiva massima o minima con un valore numerico univoco. I valori dell'indice di edificabilità previsti dal DA 2266U/1983, costituiscono dei massimi, ed è nella piena libertà del Consiglio Comunale regolamentare, attraverso la proposta di piano e in relazione alle suscettività dei terreni e sulla base delle analisi urbanistiche, ambientali e agropedologiche allegato al piano.
21	5259	11/06/2010	Ambito di trasformazione n. 17 - Area G2	SN n. 17	Pilleri Francesco, Pilleri Sandro	L'osservante chiede: 1) che le aree di proprietà siano tutte ricomprese in Ambito n. 17; 2) che le aree di proprietà incluse e da includere nell' Ambito 17, siano di iniziativa privata; 3) che a tali aree si applicano i parametri delle zone C del DA 2266U/1983.		*	Osservazione respinta, in quanto: 1) l'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione deriva dalla localizzazione geografica del dimensionamento del PUC, oggetto di revisione da parte della P.A.; 2) l'Ambito 17 è specificamente riservato all' ERP e quindi sottoposto a procedure di esproprio; 3) la localizzazione delle zone G, in questo caso specifico, riconferma le scelte del previgente PUC.

22	5209	40338	SN - Tav. 18 Planimetria generale	SN - Tav. 18	Pisu Felice - Broi Marcello	L'osservante chiede.	*	Osservazione parzialmente accolta.
			SN - Tav. 18 Planimetria generale	SN - Tav. 18		1) modifiche cartografiche della Tav. 18 relative alle perimetrazioni delle Lotizzazioni I Mandorli, san Pietro, Baccumara, Bingia Is Figus, PEEP Comparto C16, Bacumara 2, Le Spighe di grano, Le spighe di orzo, Le Vigne;		Accolta. Le modifiche richieste sono state accolte correggendo errori materiali rilevati negli elaborati grafici del PUC.
			Ambiti di trasformazione n. 3-4-5-8-9-11-12	SN n. 3-4-5-8-9-11-12		2) modifiche cartografiche della Tav. 18 relativo al Rio Bia Monti non individuato come corso d'acqua;		Respinta. Il tratto di rio oggetto dell'osservazione non risulta ricompreso nel reticolo idrografico degli studi di settore allegati al PUC, e certificati dalla Regione.
			SN - Tav. 19 Sezioni stradali	SN - Tav. 19		3) esclusione dal computo della ST negli Ambiti n. 3-4-5-8-9-11-12 delle superfici comprese tra la linea esterna della fascia di rispetto dei rii Cungias e Sa Pira e il limite superiore dell'attuale argine;		Respinta. Le porzioni di superficie oggetto dell'osservazione non possono essere ricomprese in Ambiti di trasformazione in quanto soggette a vincolo idrogeologico (PAI).
			Tav. 24 Matrice storica	Tav. 24		4) Tav. 19 modifiche sezioni stradali con adeguamento alle tipologie standard e al DPR 503/1996;		Parzialmente accolta. Si è provveduto ad adeguare le sezioni stradali in merito alle dimensioni dei marciapiedi (da 1,00 m a 1,50 m). La sezione complessiva è confermata trattandosi di ciabilità distributiva di quartiere da percorrere a velocità ridotta.
			Comparti 16-19 PUC prevalente			5) Tav. 24 inserimento della Chiesa campestre di San Pietro e relativa area di pertinenza;		Accolta. E' stato modificato l'errore cartografico riguardante la Chiesa di San Pietro classificata come zona H al pari della Chiesa di San Giovanni.
			NTA			6) Comparti 18-19 esclusione delle superfici territoriali corrispondenti alla SP 12;		Respinta. Il PUC conferma i perimetri dei piani attuativi precedentemente approvati.
			SN Ambiti di trasformazione	SN		7) varie modifiche relative all' art. 3, art. 12 e art. 15 delle NTA (volume, altezza edifici, distanza dai confini, distacco dal filo stradale, completamento residenziale, ambiti di trasformazione urbanistica )		Parzialmente accolta. Si è provveduto alla correzione di errori materiali rilevati: di concerto con l'Ufficio tecnico sono state apportate modifiche alle definizioni oggetto dell'osservazione.
SN Ambiti di trasformazione	SN	8) varie modifiche alle Schede Norma relative alle percentuali di ripartizione della capacità insediativa, all'eccessiva percentuale di cessione, alla difficile realizzazione della strada-parco;	Respinta, in quanto: 1) l'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione deriva dalla localizzazione geografica del dimensionamento del PUC, oggetto di revisione da parte della P.A., e dalle caratteristiche del contesto territoriale e della singole aree, 2) le percentuali di cessione garantiscono l'equilibrio economico delle singole operazioni di trasformazione urbanistica e del fabbisogno di area per servizi pubblici; 3) la realizzazione della strada-parco, così come tutti i progetti di natura infrastrutturale-ambientale, si attuano per fasi.					
Centro Matrice API		9) Ambiti di trasformazione: viene criticata la riserva di aree e volumetrie da cedere gratuitamente al comune per operazioni di interesse pubblico (ERP, servizi di interesse pubblico, compensazioni ed altre operazioni)	Respinta. La localizzazione di Settimo San Pietro nell'area metropolitana e le dinamiche e tendenze demografiche rilevate dal PUC, hanno evidenziato un fabbisogno di ERP e servizi pubblici che il Piano intende soddisfare attraverso la costituzione di un demanio pubblico di aree senza costi aggiuntivi per la P.A.					
SN Ambiti di trasformazione	SN	10) Centro Matrice API: viene criticata la fattibilità economica degli interventi previsti nelle aree in oggetto;	Parzialmente accolta. La disciplina di dettaglio degli interventi nel Centro Matrice è rinviata al PP (Cir. art.9 NTA del PUC); tuttavia l'art. 17 delle NTA è stato modificato fissando una capacità insediativa espressa in numero di abitanti massimo e un mix funzionale variabile da sottoporre a Studio di Fattibilità preventivo. Si rammenta inoltre che in data 28/09/2012 con D.C.C. n. 55, il PP Centro Matrice è stato adottato.					
SN Ambiti di trasformazione	SN	11) viene criticata la scelta di non utilizzare i confini catastali per la delimitazione degli Ambiti di trasformazione;	Parzialmente accolta. La perimetrazione degli Ambiti di trasformazione è stata compiuta in base alle caratteristiche ambientali morfologiche dei terreni e in base alla strumentazione urbanistica precedente; tuttavia si precisa che l'art. 42 delle NTA consente in sede attuativa di compiere modifiche non rilevanti alla perimetrazione dovute a rilievi di maggior dettaglio.					
SN Ambiti di trasformazione	SN	12) che venga fissato un limite alla quota di sistemazione definitiva del piano di campagna.	Respinta. L'osservazione è ritenuta non pertinente rispetto alla scala urbanistica del PUC.					
23	5242	11/06/2010	Modifica Indice di fabbricabilità degli Ambiti di Trasformazione	SN n. 10	Pitzalis Pietro, Mereu Giuseppina, Pisu Antonio, Pitzalis Annamaria	L'osservante chiede che l'Ambito di trasformazione n. 10: 1) l'indice di edificabilità territoriale venga portato ad 1,00 m/mq; 2) la riduzione delle cessioni dal 50% al 30%.	*	
24	4954	01/06/2010	Modifiche alle RU02	RU02	Pietro Schirru	L'osservante chiede per l'area RU02: 1) l'incremento dell' IF da 0,25 a 0,50; 2) una diversa localizzazione delle aree in cessione, adducendo alla presenza sull'area a nord degli allacci alle utenze e del pozzo per uso domestico; 3) correzione di errore materiale nella tabella relativa; 4) in quanto area urbana non sono dovute le opere di urbanizzazione primaria.	*	Osservazione parzialmente accolta. Sono confermati i parametri urbanistici ed edifici, la localizzazione delle aree in cessione e le opere di urbanizzazione primaria, mentre si è provveduto a correggere l'errore materiale rilevato nella tabella della relativa scheda RU02.
25	5270	11/06/2010	Centro matrice: stralcio area di recente edificazione		Uras Pieraldo	L'osservante chiede che l'area oggetto dell'osservazione venga stralciata dal Centro Matrice.	*	Osservazione parzialmente accolta: poiché il perimetro del Centro Matrice è stato ratificato in sede di copianificazione con la RAS (n.3148/DG del 29 dicembre 2008) tale perimetro non è modificabile; il PP del Centro Matrice adottato con D.C.C. n. 55 del 28/09/2012, disciplina le modificazioni delle aree e degli edifici assumendo la capacità edificatoria stabilita dagli strumenti preventivi e disciplinando gli interventi edilizi in funzione della classificazione storico-tipologica degli edifici esistenti.