



COMUNE DI BADESI

Provincia di Olbia - Tempio

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE RELATIVA ALLA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO ZONE A, B, C

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ing. Antonio Giovanni Mannu

IL SINDACO

Per. Agr. Anton Pietro Stangoni

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

settembre 2016

RELAZIONE TECNICA

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Badesi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) era stato adottato in via definitiva con delibera del C.C. n° 01 del 18/01/2011; nell'ambito della procedura di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2001, con determinazione da parte del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica della R.A.S. n° 1635/DG del 08/04/2011, si rimetteva il Piano all'Amministrazione comunale al fine di recepire i rilievi contenuti nella stessa determinazione e di modificare e/o integrare l'atto di pianificazione e si sospendeva il procedimento. Successivamente, con delibera del C.C. n° 30 del 30/05/2011, l'A.C. provvedeva all'approvazione degli elaborati integrativi del P.U.C. predisposti in recepimento della determinazione di cui sopra e contestualmente stabiliva di procedere alla pubblicazione sul B.U.R.A.S. ai sensi dell'art. 31 della L.R. 7/2001; l'avviso di avvenuta approvazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I. veniva pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 17 in data 16/06/2011. Da tale data il P.U.C. è entrato in vigore a norma dell'art. 31, commi 5 e 5 ter, della L.R. 7/2002, così come modificata ed integrata dall'art. 8, comma 9, della L.R. 1/2011.

Dal 2011 al 2016 sono stati presentati alcuni piani attuativi relativi a nuove zone di espansione individuate dal Piano Urbanistico Comunale (C3 e C30); detti piani attuativi hanno riguardato aree interessate da vincolo paesistico ed aree ricadenti all'interno del perimetro dell'area SIC Foci del Coghinas e, per il completamento dell'iter di approvazione da parte del preposto organo comunale, sono stati acquisiti i pareri da parte dei competenti servizi R.A.S.: Servizio Tutela Paesaggistica e Servizio Valutazioni Ambientali (ex SAVI), oltre ai pareri da parte del Servizio del Genio Civile ai sensi della L. 64/1974 ed all'approvazione dello Studio di Compatibilità idraulica e geologica-geotecnica da parte dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico in merito alla compatibilità con il P.A.I.. Pertanto, nel corso degli ultimi anni, è stata data attuazione ai piani di lottizzazione presentati (per una insediabilità complessiva di 83 abitanti) solamente in seguito all'acquisizione delle autorizzazioni, pareri e/o nulla-osta di competenza dei vari servizi regionali.

Comune e R.A.S. hanno, successivamente, condiviso l'esigenza di completare il processo di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. e di provvedere all'aggiornamento dello strumento urbanistico vigente in relazione alle sopravvenute modifiche del quadro normativo e pianificatorio sovraordinato, attraverso un percorso congiunto e condiviso di analisi e risoluzione anche degli altri rilievi della R.A.S. riportati nella determinazione n° 1635/2011 sopra richiamata, in modo da addivenire alla formalizzazione della verifica di coerenza sullo strumento urbanistico da parte della Direzione

Generale dell'Urbanistica della RAS, da adottare successivamente al positivo completamento delle due fasi di variante del PUC sotto descritte.

Per poter dar corso al processo sopra descritto, il Comune, con nota prot. n° 994 del 04/02/2016 ha trasmesso alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale della R.A.S. l'insieme degli elaborati di cui alla delibera del C.C. n° 30 del 30/05/2011, che, congiuntamente agli elaborati allegati alla delibera del C.C. n° 1 del 18/01/2011, costituiscono il P.U.C. vigente. Con comunicazione prot. n° 12345/DG del 24/03/2016 la R.A.S. dava riscontro alla nota di cui sopra, evidenziando, a seguito dell'analisi compiuta sugli elaborati allegati alla del. C.C. n° 30/2011, il parziale recepimento dei motivi di non coerenza di cui alla det. R.A.S. n° 1635/2011, e richiedeva all'Amministrazione Comunale di completare l'adeguamento tecnico del P.U.C. con il recepimento dei restanti rilievi, seguendo le indicazioni riportate nella documentazione allegata alla stessa comunicazione.

Il Comune ha proposto alla R.A.S. di dar corso al suddetto recepimento in due fasi distinte di variante al P.U.C., anche in relazione all'esigenza di dare risposta a situazioni contingenti ed emergenti: la prima fase di variante in riferimento alla revisione del dimensionamento delle zone A,B,C (relativa al rilievo n° 8.1 indicato nell'allegato A alla citata nota 12345/2016 della R.A.S.) necessaria a consentire una prima attuazione delle zone C, in relazione alla risposta a fabbisogni abitativi emergenti e documentati, attraverso l'approvazione di piani di lottizzazione già adottati o presentati; la seconda fase di variante già comunque, in corso di elaborazione, in relazione al recepimento dei restanti rilievi della R.A.S. e degli aggiornamenti resi necessari dalle modifiche al quadro normativo e pianificatorio (L.R. 8/2015, Piano stralcio fasce fluviali, Piano di gestione rischio alluvioni, ...).

La variante in questione viene proposta ai sensi dell'art. 20 comma 9 bis della L.R. n° 45/1989 "varianti conseguenti ad adozione di atti finalizzati all'attuazione del Piano paesaggistico regionale e previsti dalle disposizioni in esso contenute".

IL DIMENSIONAMENTO

In base a quanto sopra specificato, la presente variante al P.U.C. riguarda la revisione e l'approvazione del dimensionamento delle zone A, B, C, così come riportato nelle tabelle denominate "A1_vig" e "A1_var", in cui sono indicati, rispettivamente, i parametri urbanistici relativi al PUC vigente ed alla variante proposta e nella tabella denominata "A2" in cui è riportato il calcolo delle volumetrie delle zone F ai sensi dell'art. 6 della L.R. 8/2004. I dati relativi alle zone F riportati nelle tabelle A1 e A2, vengono presi in considerazione solo ed esclusivamente per quanto riguarda la quantificazione della volumetria

residua; mentre la definizione dei volumi riprogrammati nel PUC dovrà essere approvata con successiva variante.

Dall'analisi delle suddette tabelle si rileva che il P.U.C. vigente prevede **5.990** abitanti insediabili nelle zone A,B e C, mentre la variante proposta, riportata nella tabella di dettaglio in cui sono indicati anche lo stato attuale di edificazione del territorio comunale e tutti i dati amministrativi relativi ai vari piani attuativi completati o in fase di completamento, prevede **5.375** abitanti insediabili; rispetto al P.U.C. vigente, si prevede la riduzione dell'indice di edificabilità fondiario nelle zone B del centro urbano di Badesi, da 3,00 mc/mq a 2,50 mc/mq e nelle zone B delle frazioni da 2,50 mc/mq a 2,00 mc/mq e la riduzione dell'indice di edificabilità territoriale di alcuni comparti di zona C [C1(07b), C1(010), C1(012), C1(012a), C1(016), C1(018), C1(020)]. Inoltre nelle zone C3 riportate nel P.U.C. vigente era prevista la suddivisione della volumetria complessivamente realizzabile, con destinazione del 25% ad alberghiero e 75% residenziale e con possibilità di ulteriore incremento volumetrico in caso di intervento esclusivamente alberghiero; in questi anni di attuazione dello strumento urbanistico, tra i vari piani attuativi presentati, non vi è stato nessun intervento a carattere alberghiero, pertanto nella variante proposta viene stralciato il 25% di volumetria con destinazione alberghiera nelle zone C3, per le quali viene mantenuta esclusivamente la volumetria residenziale, in misura pari al 75% della volumetria massima realizzabile.

Per la definizione della capacità insediativa relativa alle zone A,B,C, nelle tabelle riportate nell'allegato A1_var si è fatto riferimento alle seguenti dotazioni volumetriche, definite in base all'art. 4 del c.d. "Decreto Floris", sulla base delle reali dotazioni: 400 mc/ab per le zone A e B (dotazione già dimostrata con gli elaborati integrativi allegati alla delibera del C.C. n° 30 del 30/05/2011); 250 mc/ab per le zone C1 e 150 mc/ab per le zone C1 non attuate e per le zone C3. Nella stessa tabella A1_var è riportata la colonna "Dotazione volumetrica reale", in cui è dimostrata la scelta dei parametri adottati.

Dalla tabella relativa alle volumetrie delle zone F emerge una volumetria ammissibile pari a 498.000 mc (come già determinata nel dimensionamento approvato con la delibera del C.C. n° 7 del 26/01/2006); detraendo da detta volumetria le cubature già realizzate nelle zone turistiche, quelle fatte salve ai sensi della L.R. 8/2004 (assegnate ai piani attuativi vigenti e non ancora completati) e quelle da programmare nel P.U.C., si ha una volumetria residua pari a **184.018 mc**. L'A.C. ha deciso di non programmare ulteriori zone F turistiche, oltre a quelle preesistenti, che non avevano caratteristiche tali per poter essere considerate "fatte salve", e che si prevede di riprogrammare nel P.U.C. (attività esclusa da questa variante, da completare con successivo atto) e, pertanto, detta volumetria residua può essere utilizzata

per il dimensionamento delle zone C e non potrà essere "riutilizzata" nelle zone F; nello specifico si da atto che parte delle zone C1 esistenti nel centro urbano sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti turistici e, quindi, la volumetria residua delle zone F, destinata a turismo, viene utilizzata per giustificare tali insediamenti. Per la conversione del residuo delle zone F in zone C turistiche si considera una dotazione volumetrica pari a 120 mc/ab, per cui si ha: $184.018 \text{ mc} / 120 \text{ mc/ab} = \mathbf{1.534}$ abitanti.

Questi abitanti vanno detratti dal dimensionamento globale riportato nella tabella riportata nell'allegato A1_var, relativa alla proposta di variante, che prevede **5.375** abitanti insediabili, per cui si ha:

$5.375 - 1534 = \mathbf{3.841}$ abitanti insediabili.

Con riferimento al dimensionamento riportato nella Relazione Generale del P.U.C. approvato con delibera del C.C. n° 01 del 18/01/2011 e n° 30 del 30/05/2011, in base al paragrafo 6), si ha:

popolazione nel 2007: 1.886 abitanti

variazione demografica: 1.071 abitanti

variazione da altri fattori: 650 abitanti

totale variazione nel decennio: 1.721 abitanti

previsione nel decennio: 3.604 abitanti

popolazione programmata nel P.U.C.: **3.026** abitanti (con un incremento pari a 1.140 abitanti = + 60 %)

Prendendo in considerazione quest'ultimo valore per il dimensionamento delle esigenze abitative del P.U.C., si ha: $3.841 - 3.026 = \mathbf{815}$ abitanti in esubero, previsti nella proposta di variante.

Pertanto, in conclusione, riguardo al dimensionamento del P.U.C. si stabilisce che:

- il dimensionamento del P.U.C. risulta fissato in **3.026** abitanti; l'attuazione delle zone C di espansione residenziale potrà avvenire, una volta completato il percorso di adeguamento, sino al raggiungimento di tale dimensionamento;
- il surplus di **815** abitanti, quale risulta dalla differenza fra il valore del dimensionamento riportato nel P.U.C. vigente e il numero degli abitanti insediabili riportato nel dimensionamento proposto in variante, sarà risolto ed eliminato, attraverso successiva variante, per mezzo di riclassificazione di alcuni comparti di zone C3 in zone E e G, nell'ambito del completamento dell'iter di verifica di coerenza attraverso il recepimento dei restanti rilievi della R.A.S. di cui alla determinazione n° 1635/2011 ed alla comunicazione n° 12345/2016 (seconda fase della procedura);

- la tabella A1_var costituisce parte sostanziale delle NTA per le zone A, B e C con riferimento alla capacità edificatoria prevista e residua;
- i dati relativi alle zone F riportati nelle tabelle A1 e A2, vengono presi in considerazione solo ed esclusivamente per quanto riguarda la quantificazione della volumetria residua; le verifiche necessarie sui volumi da programmare nel P.U.C. dovranno essere approvate con successivo atto.

FASE TRANSITORIA - IL FABBISOGNO ABITATIVO

Nella fase transitoria di completamento dell'adeguamento del P.U.C. gli interventi ammessi risultano disciplinati dall'art. 15 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, che consente la realizzazione di interventi di edilizia residenziale programmati in zona C non convenzionata alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, che dovranno essere approvati mediante la procedura dell'intesa di cui all'art. 11 delle medesime NTA del P.P.R..

Per quanto riguarda la definizione del fabbisogno abitativo emergente si può fare riferimento alla previsione di **3.026** abitanti e considerare che la variazione complessiva, pari a 1.140 abitanti nel decennio, prevede un incremento medio annuo pari a 114 abitanti; quindi si stima che, a partire da ora, la procedura volta a completare l'adeguamento del PUC e l'acquisizione della verifica di coerenza possa concludersi entro il prossimo anno, per cui, in questa fase transitoria, si può concludere che il fabbisogno abitativo per gli anni 2016-2017 è pari a **228** abitanti.

Tale fabbisogno non può essere soddisfatto con l'offerta residua delle zone A,B,C1 già attuate, e, pertanto, potrà essere soddisfatto, sino alla concorrenza dello stesso fabbisogno, a seguito di presentazione di istanze relative alle zone C individuate dal Piano, attraverso l'attivazione della procedura di cui all'articolo 15 comma 5 delle NTA del PPR.

Al momento risultano presentate presso il Comune di Badesi le seguenti proposte di Piano di lottizzazione di iniziativa privata:

- Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata (adottato con del. CC n° 55 del 31/07/2015), inerente il comparto "C3 010a" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL (istanza presentata in data 07/12/2015 prot. n° 10164 da parte del sig. Stangoni Matteo);
- Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata (adottato con del CC n° 56 del 31/07/2015), inerente il comparto "C3 020" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del

PdL (istanza presentata in data 30/11/2015 prot. n° 9800 da parte del sig. Addis Carlo Gennaro in qualità di A.U. della soc. Bartinvest srl);

- Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, inerente il comparto "C3 012c" del PUC - relativa all'approvazione di un primo stralcio funzionale del PdL (istanza presentata in data 01/09/2016 prot. n° 7615 da parte del sig. Arras Enrico in qualità di A.U. della soc. Sardegna Re srl);
- Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata, inerente i comparti "C3 003" e "C3 004" del PUC - relativa all'approvazione di un secondo stralcio funzionale del PdL (istanza presentata in data 01/09/2016 prot. n° 7616 da parte del sig. Arras Enrico in qualità di A.U. della soc. Sardegna Re srl).

Si riepilogano di seguito i dati urbanistici relativi ai suddetti piani attuativi:

COMPARTO	VOLUMETRIA RESIDENZIALE	SUPERFICIE INTERESSATA	DOTAZIONE VOLUMETRICA	ABITANTI	STATO
C3 (010a) 1° stralcio	888 mc	6.055 mq	150 mc/ab	6	adottato
C3 (020) 1° stralcio	2.410 mc	9.017 mq	150 mc/ab	16	adottato
C3 (012c) 1° stralcio	2.028 mc	3.945 mq	150 mc/ab	13	in adozione
C3 (004) e (004) 2° stralcio	1.362 mc	8.033 mq	150 mc/ab	9	in adozione
TOTALE:	6.688 mc	27.050 mq	---	44	---

I piani attuativi di cui sopra sono ammissibili nella fase transitoria dell'adeguamento del PUC al PPR, in quanto, ai sensi dell'articolo 15 comma 5 delle NTA del PPR:

- sono rivolti al completamento funzionale del tessuto edilizio esistente mediante la ricucitura degli assi stradali principali e delle reti di urbanizzazione, la omogeneizzazione degli schemi tipologici dei fabbricati residenziali con le tipologie esistenti, la creazione di aree verdi e per servizi sia pubblici che privati che assumono la funzione di servizio per l'intero comparto e garantiscono una buona funzionalità distributiva dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Urbanistico e delle indicazioni dello Studio VAS allegato al Piano Urbanistico risultando il tutto coerente con le prescrizioni e gli indirizzi dell'Assetto Insediativo e dell'Assetto Ambientale delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- interessano complessivamente un contesto di circa 2,7 ettari quasi totalmente privo di edificato e sono contigui con il contesto urbano già edificato e integrato in termini di infrastrutture con l'ambito urbano;
- sono necessari al soddisfacimento del fabbisogno abitativo;

- non ricadono in aree PAI di pericolosità idraulica o da frane;
- complessivamente prevedono una insediabilità di **44** abitanti e quindi risultano ricompresi nel fabbisogno abitativo stimato di **228** abitanti nel biennio 2016-2017.

Pertanto, in base alle considerazioni su evidenziate, si ritiene che la variante in oggetto possa essere sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale e, successivamente trasmessa alla Direzione Generale dell'Urbanistica della RAS per la verifica di coerenza ai sensi della L.R. 7/2002.

ELENCO ELABORATI

- Relazione Tecnica
- A1_vig: tabella riepilogativa del dimensionamento del PUC vigente
- A1_var: tabella riepilogativa del dimensionamento del PUC - variante
- A2: tabella di calcolo dei volumi delle zone F